



ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ

ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД BG2100016208, CFI КОД DBFUFR
FISN КОД ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ АД/6BD 20281222**

**35 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance®

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Техноимпортекспорт“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Техноимпортекспорт“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 110 - Е от 08.02.2022 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

30.12.2021 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса” АД на всички издадени от „Техноимпортекспорт” АД 35 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупки-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 24.01.2022 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 29.01.2022 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Техноимпортекспорт” АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Техноимпортекспорт” АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел II „Рискови фактори”, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Техноимпортекспорт” АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Техноимпортекспорт” АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „Техноимпортекспорт” АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент:	„Техноимпортекспорт” АД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. „Кораб Планина“ № 13
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 963 00 40
Електронна поща:	office@tiexport.com
Лице за контакт:	Иван Тодоров

Инвестиционен посредник: „Реал Финанс” АД
Седалище: гр. Варна
Адрес за кореспонденция: ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
Телефон: + 359 52 603 828
Електронна поща: real-finance@real-finance.net
Лице за контакт: Драган Драганов – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Техноимпортекспорт” АД (www.tiexport.com) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД (www.real-finance.net).

„Емитентът” или **„Дружеството”** - „Техноимпортекспорт” АД
„Упълномощен Инвестиционен посредник” или **„Агент по листването”** – ИП „Реал Финанс” АД
„Проспектът” - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Техноимпортекспорт” АД
„Облигациите” или **„Облигационния заем”** - 35 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една
„Довереник” или **„Довереник на облигационерите”** – „АБВ Инвестиции” ЕООД
КФН – Комисия за финансов надзор
БФБ – „Българска фондова борса” АД
ЦД – „Централен депозитар” АД
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти
ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор
Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
ТЗ – Търговски закон
ИП – Инвестиционен посредник
ОСО – Общо събрание на облигационерите
ОСА – Общо събрание на акционерите
СД – Съвет на директорите
ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител
ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители
ЦРОЗ – Централен регистър на особените залози

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РЕЗЮМЕ	5
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	10
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 23	
1. <i>Отговорни лица</i>	23
2. <i>Законово определени одитори</i>	24
3. <i>Рискови фактори.....</i>	24
4. <i>Информация за Емитента „Техноимпортекспорт” АД.....</i>	24
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	30
6. <i>Организационна структура.</i>	32
7. <i>Информация за тенденциите</i>	33
8. <i>Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите</i>	36
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи</i>	37
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	39
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	40
12. <i>Допълнителна информация</i>	46
13. <i>Договори от съществено значение</i>	47
14. <i>Налични документи.....</i>	47
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 48	
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	48
2. <i>Рискови фактори.....</i>	48
3. <i>Съществена информация</i>	48
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....</i>	51
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	67
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията</i>	70
7. <i>Допълнителна информация</i>	71
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....	72
1. <i>Същност на гаранцията</i>	72
2. <i>Обхват на гаранцията</i>	73
3. <i>Налични документи.....</i>	74

I. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „Техноимпортекспорт” АД. ISIN код BG2100016208.

Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)

„Техноимпортекспорт” АД, ЕИК 831121837. LEI код 8945007FR88B5WD6CX37. Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Кораб Планина” № 13, тел. + 359 963 00 40, лице за контакт Иван Тодоров, електронна поща - office@tiexport.com.

Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, включително нейния ИКПС.

„Реал Финанс” АД, ЕИК 121746470. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда. LEI код 2594006NSRRSXP5DNI15. Лиценз № 301-ИП/27.04.2006 г. Тел. + 359 52 603 830, лице за контакт – Драган Драганов, електронна поща – real-finance@real-finance.net.

Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта

Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg.

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Техноимпортекспорт” АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с Решение № 110 - Е от 08.02.2022 г.

Предупреждение към инвеститорите

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържашата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство;
- ✓ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;
- ✓ Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Техноимпортекспорт” АД.

Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

„Техноимпортекспорт” АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 831121837. LEI код 8945007FR88B5WD6CX37. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20.

Мажоритарен собственик в капитала на „Техноимпортекспорт” АД е „ТЕХНОХОЛДИНГ” ЕООД, ЕИК 030411783, със седалище и адрес на управление гр.

София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, което към дата на изготвяне на този Проспект притежава 123 439 от правата на глас в общото събрание на акционерите (ОСА) или 90.10 % от капитала на „Техноимпортекспорт” АД.

„ТЕХНОХОЛДИНГ” ЕООД е еднолична собственост на „ГЕЛАБО“ АГ, Чуждестранно юридическо лице, държава: ШВЕЙЦАРИЯ, номер на вписване в регистъра: СНЕ-112.342.560. Собственик на „ГЕЛАБО“ АГ е швейцарският гражданин Иво Патрик Гислер, с държава на пребиваване – ШВЕЙЦАРИЯ и се представлява и управлява от Руско Димитров Кузмов, като тази информация може да се установи със справка по партидата на „Технохолдинг” ЕООД за действителен собственик в Търговския регистър воден към Агенция по вписвания.

Основните му дейности

Проектиране, строителство, инженеринг, ремонтни работи, реконструкция и рехабилитация на обществени и жилищни сгради и обекти от транспортната инфраструктура; реализация на инвестиционни проекти в т.ч. инвеститорски контрол, поддръжка, управление, стопанисване и отдаване под наем на офисни, производствени, складови и други помещения; консултантски услуги, търговско представителство и посредничество; посредническа дейност по информирание и наемане на работа в Република България и в чужбина, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Техноимпортекспорт” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Иван Стоев Тодоров – Председател на Съвета на директорите, Станислав Владов Василев и Борислав Георгиев Домусчиев – членове на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоев Тодоров.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от Златка Тодорова Капинкова, Регистриран одитор с диплома № 0756, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Иван Багрянов“ № 19, вх. А, ет. 2, ап. 1. Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от Стоян Димитров Стоянов, Регистриран одитор с диплома № 0043, адрес за кореспонденция гр. София, р-н Студентски град, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 1.

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Годишната финансовата информация е извлечена от годишните одитирани финансови отчети за 2019 г. и 2020 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа Междината финансова информация съответно е извлечена от неодитираните междинни финансови отчети на Емитента към 30.09.2021 г. и 30.09.2020 г.

Отчет за доходите

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)	
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	5 734	628	1 835	3 958

Счетоводен баланс

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	

Общо активи	115 865	82 026	117 762	80 359
Собствен капитал	18 518	17 284	21 032	17 278
Общо пасиви	97 347	64 742	96 730	63 081
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	96 913	64 217	96 409	62 611
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.6950	0.8250	2.4403	0.7561
Коефициент на задължнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	5.2569	3.7458	4.5992	3.6509
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	45.3647	10.4147	12.4707	45.2657

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	30.09.2021 г.	30.09.2020 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(34 528)	(1 705)	(2 327)	1 865
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	5 092	(3 730)	2 548	(446)
Нетни парични потоци от финансова дейност	29 345	3 944	(334)	(1 474)

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. и междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2021 г. на „Техноимпортекспорт” АД.

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди

В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2019 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следният ключов одиторски въпрос:

„Както е оповестено в Приложения 14, 15, 16 и 37 към финансовия отчет, Дружеството има финансови вземания, търговски вземания, други вземания, вземания от свързани лица с брутна сума преди обезценка 28 215 хил. лв. и коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 2 157 хил. лв.“

В доклада относно одита на финансовия отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Обърнато е внимание в доклада на Приложение 43 „Събития след края на отчетния период“ относно некоригиращо събитие, а именно силния негативен ефект на Covid-19 върху глобалната икономика и в частност върху Дружеството.

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ✓ Систематични рискове – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; валутен риск; зависимост от ключови служители; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; риск, свързан с осъществяване на дейност на чуждестранен пазар, рискове свързани с дейността на дъщерните дружества.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа*1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?**Вид на облигациите*

Облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени и с идентификационен код (ISIN) BG2100016208. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 35 000 (тридесет и пет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 35 000 000 (тридесет и пет милиона) лева. Срока на емисията е 8 години (падеж 22.12.2028 г.). Емисията облигации на „Техноимпортекспорт” АД е деноминирана в лева.

Правата, материализирани в ценните книжа

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Съгласно закона и Условието на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат

нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или заповест на Облигации;

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20210104125308, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA – Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 3.5 % (три цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 22.06.2021 г., 22.12.2021 г., 22.06.2022 г., 22.12.2022 г., 22.06.2023 г., 22.12.2023 г., 22.06.2024 г., 22.12.2024 г., 22.06.2025 г., 22.12.2025 г., 22.06.2026 г., 22.12.2026 г., 22.06.2027 г., 22.12.2027 г., 22.06.2028 г., 22.12.2028 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 22.06.2024 г., 22.12.2024 г., 22.06.2025 г., 22.12.2025 г., 22.06.2026 г., 22.12.2026 г., 22.06.2027 г., 22.12.2027 г., 22.06.2028 г., 22.12.2028 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Техноимпортекспорт” АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване на всички плащания по Облигационната емисия, включващи лихвени плащания и плащане на главницата, както и за евентуални наказателни лихви, такси и разноски по облигационния заем, и за обезпечаване на всички вземания на облигационерите от Емитента е учреден първи по ред особен залог по смисъла на Закона за особените залози в полза на довереника на облигационерите - „АБВ Инвестиции“ ЕООД, съгласно предвиденото в чл.100з от ЗППЦК, върху вземания на „Техноимпортекспорт” АД от „Ескана Русия” ЕООД, с общ размер към 22.12.2020г. 26 150 048.95 евро /двадесет и шест милиона сто и петдесет хиляди и четиридесет и осем евро и деветдесет и пет евроцента/, произтичащи от Договор за банков кредит. Вземането е придобито от „Техноимпортекспорт” АД с Договор за цесия от 23.12.2020г. на цена 33 000 хил. лв. и е обезпечено с ипотека върху имот. Първоначално, при емитирането на заема, облигациите са били обезпечени със застраховка, сключена със ЗАД „Армеец“, която е прекратена след вписване на особенния залог на 23.12.2021 г. в Централния регистър на особените залози към Министерството на правосъдието. Решението за промяна в обезпечението е взето на ОСО, проведено на 10.12.2021 г. на адреса на управление на Емитента, като дневният ред и проекти за решения са обявени в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с акт 20211126141232 / 26.11.2021 г.

3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Техноимпортекспорт” АД са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, както и от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; ликвиден риск; лихвен и ценови риск; реинвестиционен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации;

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 33 340 лв. или 0.9526 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 35 млн. лв. представлява 0.10 %. При търговия на ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите;

Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, лицензиран инвестиционен посредник с решение № 77-ИП от 04.09.1998 г. на Държавната комисия по ценни книжа и Решение № 301-ИП/27.04.2006 г. на Комисията за финансов надзор, регистрирано в Търговски регистър, ЕИК 121746470, по ф.д. № 2265/2000 г. - 310, адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, Административна сграда, представлявано от Драган Ангелов Драганов - изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Шабан – прокурист.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 35 000 облигации на „Техноимпортекспорт” АД, емитирани, съгласно решение на ОСА от 16.12.2020 г. и на СД от същата дата.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Основната част от набраните средства в нетен размер на 34 967 хил. лв. са използвани от „Техноимпортекспорт” АД: по договори за покупка на две лихвоносни вземания - обезпечено вземане за 33 000 хил. лв. и необезпечено вземане за 890 хил. лв.; плащания във връзка с уреждане на акцесорно задължение по договор за проектиране, строително-монтажни работи и инженеринг – 110 хил. лв.; плащане по договор за консултантски услуги в размер на 978 хил. лв. за цялостната дейност, включваща проучване, консултиране, правна помощ и представителство.

Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:

На „Техноимпортекспорт” АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Систематични рискове – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; инфлационен

риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;

Пандемията от COVID-19

Към датата на изготвяне на този Проспект, основен рисков фактор за всеки бизнес и за всяка икономика продължава да е пандемията от COVID-19. След края на летния сезон до средата на декември месец се регистрираха повишаващи се случаи на заразените граждани в страната и бе отчетена четвърта вълна на разпространението на вируса в световен мащаб. В опит да се ограничи разпространението на новия силно заразен вариант на COVID-19 – Омикрон, редица държави въвеждат нови рестриктивни ограничения.

Здравната система изпитва трудност при справянето с пандемията поради ограничения брой места и запълнения капацитет в специализираните ковид отделения в болниците, както и от достатъчен медицински персонал, който да ги обслужва. България е на едно от последните места в Европа по дял на ваксинираното население, което допълнително утежнява адекватната реакция на здравните власти у нас в посока превенция срещу тежко протичане на заразата. Тази ситуация характеризира епидемиологичната обстановка в страната с увеличаващият се брой на приетите в интензивни отделения на специализираните лечебни заведения и високото ниво на починали болни, като процент от населението, спрямо другите европейски страни. Очакванията на здравните специалисти са в резултат на настъпването на зимния сезон и свързаните с него респираторни заболявания да доведат до по-висок ръст на заболяемостта и конкретно COVID-19 случаите. Това от своя страна ще предизвика реакция във властите, които с цел намаляне на натиска върху здравната система отново да са принудени да въвеждат рестриктивни мерки. Въпреки, че не се очаква да се прибегне до ново затваряне на градове, както през пролетта на 2020 г. се очаква множество компании да бъдат засегнати от новите мерки. Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси.

Установено е че има два начина човек да изгради имунитет, т.е. устойчивост на организма към вируси и бактерии, които го разболяват: чрез преболедуване или чрез ваксини. Много заболявания, в това число и Covid-19, крият риск от усложнения и дори смърт. Този риск е особено висок при някои уязвими групи като възрастните и хората с хронични заболявания, но тежки усложнения са възможни и при млади хора без придружаващи заболявания. В голям процент от случаите ваксините предпазват хората от заразяване с болестта, като всички одобрени вече ваксини предпазват с висока степен от тежко протичане на заболяването и смърт и намалява риска от разпространение на заболяването сред хората. Когато критична маса от населението е имунизирана към дадено инфекциозно заболяване, вероятността то да се разпространява намалява, т.н. „колективен имунитет“.

Въпреки добрите резултати, дадени от разработените ваксини от фармацевтичните компании Pfizer и немската BioNTech, американските компании Moderna, Johnson & Johnson и Novavax; Oxford University/AstraZeneca и други, все още няма разработено сигурно лечение на болестта. Към момента, според Световната здравна организация (СЗО) единствен възможен отговор срещу пандемията е мащабното ваксиниране. Целта на правителството е да се постигне колективен имунитет, чрез ваксиниране на поне 70% от населението на страната, въпреки че не е ясно с каква продължителност ще се изразява. В европейското портфолио ваксини, в което и България участва, има 3 типа ваксини срещу Covid-19: РНК (Pfizer/BioNTech; Moderna; CureVac), векторни (AstraZeneca; Johnson&Johnson) и антигенни (Novavax; Sanofi). Скорошни проучвания показаха, че ваксината на AstraZeneca намалява предаването на болестта с 67%, а тази на Pfizer с 89.4%. Тъй като все още има риск ваксинираният да предава заболяването на други, експертите съветват всички да спазват противоепидемичните мерки като дистанция и носене на маски на закрито. Към настоящия момент Световната здравна организация (СЗО) по отношение на ваксините препоръчва по-възрастните хора и тези с нарушена имунна система да получат допълнителна доза ваксина срещу COVID-19, като третата доза трябва да се дава на хора от един до три месеца след втората доза, за да ги предпази

от тежки заболявания, хоспитализация и смърт. Това според СЗО не се счита за т.нар. бустерна, допълнителна доза, а по-скоро като част от редовната ваксинация, която обаче не се прилага за здрави, по-млади хора, чиито организъм реагира нормално на имунизацията. Много по-богатите западни страни, сред които Великобритания, Франция и САЩ, вече въведоха третата доза за по-възрастните и хората с отслабена имунна система.

Със заповед на министъра на здравеопазването от 19.10.2021 г. от 00.00 часа на 21 октомври влиза в сила решението за всички дейности на закрито да се изисква „зелен сертификат“. Всички дейности, които се извършват на закрито, трябва да бъдат провеждани при изискването посетителите/участниците да предоставят „зелен сертификат“ за ваксинация, за преболедуване, или за негативен резултат от изследване за COVID-19, а организаторите следва да осигурят контрол на входа на обекта/мероприятието за проверката на сертификатите. Мярката се отнася за посещения в заведенията за хранене и развлечения, кина, театри, фитнеси, спортни зали, търговски обекти над 300 кв. м., с изключение на хранителни магазини, банкови институции и аптеки. По отношение на образователната система се предвижда преминаването в обучение в електронна среда от разстояние да бъде обвързано с 14-дневната заболяемост на ниво община.

Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси.

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на Емитента. При ежедневното регистриране на хиляди случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Емитента, може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Разпространение на заболяването или налагането на карантина на клиентите и контрагенти на Дружеството от друга страна, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите договорни задължения. В същото време ефекта на пандемията в посока на влошени икономически условия в страната и по света може да доведе до намалени обеми по договори за изпълнение, което да доведе до спад на приходите, увеличени обезценки и по-ниски печалби или дори загуби за Емитента.

Риск от забавен икономически растеж

Общото търсене на продуктите и услугите предоставяни от компаниите в Групата на Емитента се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Икономическата криза свързана с пандемията от COVID-19 доведе до рязко свиване както на икономиките на развитите западноевропейски страни, така и на българската икономика от началото на въвеждането на противоепидемиологичните мерки от страна на правителството през март 2020 г. Видно от оповестените данни на Националният статистически институт след края на последния lockdown в страната в началото на 2021 г. се наблюдава засилване на икономическата активност в края на полугодиято:

Темп на прираст на БВП (Производствен метод)

Темп на прираст спрямо съответното тримесечие на предходна година						
Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	*Q1 2021	*Q2 2021	*Q3 2021
-1.00%	-7.70%	-4.60%	-2.90%	-1.4%	7.10%	4.60%
Темп на прираст спрямо предходно тримесечие						
Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	*Q1 2021	*Q2 2021	*Q3 2021
-0.1%	-7.2%	2.9%	1.8%	1.4%	0.8%	0.6%

* *Предварителни данни*

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

Според есенната си икономическа прогноза от ноември 2021 г. на Европейската комисия (ЕК), се предвижда икономиката ЕС да нарасне с 5 % през 2021 г. и с 4.3 % през 2022 г. и с 2.5% през 2023 г. До голяма степен това ще зависи от два фактора - развитието на пандемията и темпото, с което предлагането се адаптира към бързото възстановяване на търсенето след повторното отваряне на икономиката.

С почти 14 % в годишно изражение темпът на растеж на БВП в ЕС през второто тримесечие на 2021 г. бе най-високият отчетен досега, което пряко кореспондира с отчетения безпрецедентния спад на БВП през същия период миналата година по време на първата вълна на пандемията. През третото тримесечие на 2021 г. икономиката на ЕС е възвърнала нивото си на производителност преди пандемията и е преминала от възстановяване към растеж. Този растеж ще продължи да бъде стимулиран от вътрешното търсене. Според прогнозата подобряването на пазарите на труда и очакваното намаляване на спестяванията следва да допринесат за запазване на стабилно темпо на разходите от страна на потребителите. Прилагането на Механизма за възстановяване и устойчивост също започва да играе важна роля за стимулирането на частните и публичните инвестиции. Въпреки това тенденцията на икономически растеж се сблъсква с нови предизвикателства. Пречките и сътресенията в предлагането в световен мащаб затрудняват дейността в ЕС, най-вече в неговия силно интегриран производствен сектор. Освен това, от ЕК отчитат, че след резкият спад през 2020 г. цените на енергията, най-вече на природния газ, се увеличиха с тревожни темпове през последните месеци и понастоящем са доста над равнищата отпреди пандемията. Това ще повлияе отрицателно на потреблението и инвестициите.

След няколко години на ниска инфлация силното възобновяване на икономическата активност в ЕС и в много развити икономики беше придружено от нарастване на инфлацията над прогнозираните равнища. Годишната инфлация в еврозоната нарасна от отрицателните -0,3 % през последното тримесечие на 2020 г. на 2,8 % през третото тримесечие на 2021 г. Данните от октомври бяха 4,1 %, което е процент, достиган само веднъж, откакто започна публикуването на данните за инфлацията в еврозоната през 1997 г. Това силно нарастване на инфлацията се дължи предимно на рязкото увеличение на цените на енергията, но изглежда е свързано също така с широк набор от икономически корекции след пандемията, което според ЕК е показател, че настоящите високи равнища са до голяма степен временни. Очакванията в прогнозата са инфлацията в еврозоната да достигне връх от 2,4 % през 2021 г., преди да намалее на 2,2 % през 2022 г. и на 1,4 % през 2023 г., тъй като се очаква цените на енергията постепенно да се стабилизират.

От ЕК отчитат, че въздействието на пандемията върху икономическата активност е намаляла значително, но опасността от COVID-19 не е отстранена и възстановяването зависи в голяма степен от развитието на болестта както в рамките на ЕС, така и извън него. На фона на неотдавнашното рязко увеличение на случаите на заразени в много държави, не може да се изключи повторното въвеждане на ограничения, които оказват въздействие върху икономическата дейност. В ЕС този риск е особено важен в държавите членки със сравнително нисък процент на ваксинация. Икономическите рискове са свързани и с възможното продължително въздействие на настоящите ограничения и пречки при предлагането. Основният благоприятен риск за перспективите за растеж е свързан с потенциалното повишаване на ефективността и с трайния напредък в областта на производителността, стимулирани от породените от пандемията структурни промени. В доклада се посочва, че инвестициите, подсилени от Механизма за възстановяване и устойчивост, и съпътстващите структурни реформи ще бъдат от основно значение в това отношение. Като цяло балансът между рисковете, които засягат есенната прогноза на ЕК, клони в неблагоприятна посока. Инфлацията може да се окаже по-висока от прогнозираната, ако ограниченията в предлагането бъдат по-трайни, а несъответстващото на производителността увеличение на заплатите бъде прехвърлено върху потребителските цени.

По отношение на България прогнозата е за увеличение на реалния БВП с 3.8 % през 2021 г., с 4,1% през 2022 г. и с 3.5% през 2023 г. Инфлацията рязко се е ускорила през

второто и третото тримесечие на 2021 г. за сметка на по-високите цените на енергията и непреработените храни. Годишната инфлация в прогнозата е ускорението ѝ до 2,4% през 2021 г. и 2,9% през 2022 г. в резултат на по-високите цени на енергията и някои вторични ефекти от повишените цени на горивата.

Според септемврийският брой „Българската икономика“ за 2021 г. на Министерството на финансите, се отчита увеличение на БВП от 6.4% на годишна база през второто тримесечие. Според министерството, ускорението през последното тримесечие се дължи на увеличение на потреблението на домакинствата с 9.4%, като е било подкрепено от значителното подобрене в доверието на потребителите и нарастването на реалния разполагаем доход на домакинствата.

Макроикономическата прогноза от септември 2021 г. на Българската народна банка показва разтеж от 3.9 % за 2021 г. който да се ускори до 4.7% през 2022 г., след което да се забави до 3.8% през 2023 г. Динамиката на реалния БВП отразява в значителна степен изменението на нетния износ и времето разпределение на средствата, които се предвижда да бъдат получени от България за изпълнението на проекти по Националния план за възстановяване и устойчивост. Очакванията са вътрешното търсене да има основен положителен принос за растежа през прогнозния хоризонт, което ще се дължи главно на частното потребление в условията на силен растеж на разполагаемия доход на домакинствата. Инвестициите в основен капитал ще имат съществен положителен принос за растежа на БВП през 2022 г. и 2023 г. главно поради очакваните значителни публични разходи по линия на Националния план за възстановяване и устойчивост. В условията на силно вътрешно търсене експертите от БНБ предвиждат нетният износ да има предимно отрицателен принос през периода 2021–2023 г. Основни рискове за целия прогнозен хоризонт продължават да бъдат разпространението на COVID-19 в България и в света и свързаните с него ограничителни мерки, както и политическият цикъл в страната, който би могъл да се отрази в забавяне на изпълнението или промяна в обхвата и размера на заложените в прогнозата инвестиционни разходи на правителството и фирмите.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефективни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през изминалата 2020 г. бяхме свидетели на значително напрежение в населението по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени. Т.нар. партии на промяната след проведените два тура парламентарни избори за народни представители обаче не успяха да сформират работещо правителство. Въпреки, че на терите изборите през 2021 г. през м. за Народно събрание и за президент на Република България, отново нямаше партия с нужния брой депутати, която може сама да сформира правителство, бе съставена широкопартийна управляваща коалиция, която успя да сформира Министерски съвет с Министър-председател. Тази политическа нестабилност винаги води до несигурност сред населението и бизнеса. Въпреки че многопартийната коалиция може да се окаже силно нестабилна, не се предполагат големи рискове за икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС.

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Стабилна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

На 19.02.2021 г. Международната рейтингова агенция Fitch Ratings повиши перспективата от стабилна на положителна пред дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута. Агенцията потвърди рейтинга на страната на 23.07.2021 г.

Положителната перспектива отразява понижението на макроикономическите рискове по линия на COVID-19 и по-високата устойчивост на икономиката, както и продължаващия напредък към еврозоната. Според рейтинговата агенция краткосрочните негативни рискове, свързани с пандемията и несигурността от изборите, до голяма степен се компенсират от перспективите за значителни финансови ресурси от ЕС и ангажираността към поддържането на макроикономическа и фискална стабилност.

Рейтингът на страната е подкрепен от добрата външна и фискална позиция, надеждната политическа рамка от членството в ЕС и дългогодишното функциониране на режима на паричен съвет. Оценката е ограничена от потенциалния растеж, поради неблагоприятните демографски развития, които могат да повлияят на публичните финанси в дългосрочен план. Индикаторите за управление и ниво на доход слабо надхвърлят медианата на държавите със сходен рейтинг.

Fitch очаква икономическият растеж на България да се ускори до 4,7 % през 2021 г. спрямо оценката от 3 % през февруари. Възходящата ревизия отразява по-доброто от предвиденото възстановяване на БВП през първото тримесечие на 2021 г. и очакваното засилване на вътрешното търсене и износа през втората половина на годината. Ниският процент на ваксинация в България в сравнение със средното за ЕС ниво поражда някои отрицателни рискове, свързани с пандемията, но според агенцията е малко вероятно властите да въведат по-строги ограничителни мерки, които биха повлияли значително на икономическата активност в страната.

В средносрочен план, инвестициите се очакват да бъдат водещ фактор за растежа, доколкото България ще е един от основните бенефициенти от бюджета на ЕС през следващите години. Анализаторите от Fitch посочват, че значителният размер на средствата по Механизма за възстановяване и устойчивост (МВУ) ще подкрепи растежа на икономиката, който е оценен на 3,9 % през 2022-2023 година.

Рейтинговата агенция оценява бюджетния дефицит (на начислена основа) на 5 % от БВП през 2021 г. (спрямо 5,5 % медиана за държавите със сходен рейтинг), повлиян най-вече от свързаните с COVID-19 разходи. Очакванията са дефицитът да се све до 2 % през 2023 г., което ще задържи отношението дълг/БВП под 30 % (спрямо 57 % в държавите със сходен рейтинг). Fitch определя плана за въвеждане на еврото през 2024 г.

като реалистичен. Банковият сектор на страната е оценен като ликвиден и добре капитализиран.

Основните фактори, които биха могли да доведат до повишаване на рейтинга, са: напредък към присъединяването към еврозоната и подобряване на потенциала за растеж на икономиката, водещо до по-бързо сближаване на нивата на доходите до това на държавите с по-висок рейтинг. Фактори, които биха могли да доведат до понижаване на рейтинга, са: неблагоприятни политически развития, които да намалят доверието в икономическото възстановяване; продължително нарастване на публичния дълг; материализиране на условни задължения в баланса на държавния бюджет или по-слаби перспективи за растеж.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет (т.нар. Валутен борд) при фиксиран курс на националната валута от 1,95583 лв. за 1 евро. Предвид възприетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната. Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши в резултат от присъединяването на България към Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. В началото на 2020 г. Народно Събрание одобри промени в Закона на БНБ, които сочат, че от датата на влизане на България във валутно-курсния механизъм ERM II, официалният курс на лева към еврото трябва да стане равен на курса, договорен по съответните резолюции между Европейската централна банка и останалите държави от Еврозоната плюс Дания. Това би означавало, че други държави-членки биха имали право да искат промяна на сегашния курс. Този риск беше минимизиран от специално решение на Парламента, който задължи финансовия министър и управителя на БНБ да защитават настоящия курс – 1.95583 лв. за 1 евро, пред финансовите министри на Еврозоната и Европейската централна банка при преговорите за присъединяването на България към общата европейска валута. На 10.07.2020 г. България стана част заедно с Хърватска и Дания от валутния механизъм (ERM II) при гореспоменатия курс.

„Техноимпортекспорт” АД има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Индекс на потребителските цени (ИПЦ) на годишна база	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%	3.10%	1.7%

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

След три поредни години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре в периода 2017 г. до 2019 г. и забавят своя ръст през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2017 г. е 2.10%, през 2018 г. е 2.80%, през 2019 г. е 3.80%, а през 2020 г. съответно 1.70%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на м. октомври инфлацията от достига 2.1% измерена от НСИ, чрез средногодишният общ ИПЦ, спрямо съответния месец на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация.

Риск от безработица

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта (www.az.government.bg) след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2%. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%.

През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като равнището на регистрирана безработица в страната през декември е 6.7% според административната статистика на Агенцията по заетостта, като се има предвид, че това е най-ниската регистрирана стойност след края на извънредното положение на 13 май 2020 г. Спрямо месец ноември същата година няма промяна в стойността на показателя, а спрямо декември 2019 г. се наблюдава ръст от 0,8 пр. пункта. През декември броят на започналите работа безработни лица достигна 12 253, като в сравнение със същия месец на миналата година се отчита ръст с 8.2%.

Тенденцията се запазва и през 2021 г., като равнището на регистрираната безработица в страната продължава да се понижава. В средата на годината достига 5.7%, а през септември достигна нова рекордно ниска стойност от 4.7%, сочат данните от административната статистика на Агенцията по заетостта. Сnižението спрямо август е с 0.2%, а спадът на годишна база е с 2.5 процентни пункта. Регистрираните безработни в края на месец септември 2021 г. са 154 936, което е с 5 771 по-малко от август и с 81 122 или с 34.4% по-малко в сравнение с година по-рано. В бюрата по труда през септември са се регистрирали нови 21 737 безработни, като те са с 2 215 лица повече спрямо предходния месец, а спрямо септември 2020 г. се наблюдава спад от 6 345 лица.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху

реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

Несистематични рискове – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние. Понастоящем дейността на дружеството е съсредоточена в управление и изпълнение на стойтелно-инвестиционни проекти, инвеститорски контрол и фасилити мениджмънт /организация на експлоатацията на сгради/. Последниците от пандемията, свързана с COVID-19, съответно и протиепидемиологичните мерки, въведени от правителството, като частично и изцяло затваряне (lockdown) на определени сектори в икономиката и въведената дистанционна среда за осъществяване на работния процес ще оказват влияние с различен интензитет върху основните бизнес дейности и резултатите на Дружеството поне за текущата 2021 г.

Рискове, специфични за Дружеството:

- ✓ Бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност.
 - неблагоприятни изменения на пазарните цени - Имайки предвид основната дейност на „Техноимпортекспорт” АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал. Намаление на пазарните цени на недвижимата собственост ще оказва значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираните приходи;
 - намаление на равнището на наемите - Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на печалбата на „Техноимпортекспорт” АД. Дружеството може да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара;
 - увеличаване на цените на строителството - Доколкото част от приходите на Дружеството са свързани с мениджмънт на недвижими имоти и консултантска дейност, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, би могло да окаже негативно влияние върху инициативността на партньорите на „Техноимпортекспорт” АД, а оттам и върху обема дейност, извършвана от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали този риск чрез формирането на по-големи по размер поръчки или я чрез сключването на дългосрочни договори;
 - увеличение на разходите за външни услуги, свързани с фасилити мениджмънт и експлоатацията на сгради;
 - неликвидни инвестиции - За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване;
 - зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти - част от приходите на „Техноимпортекспорт” АД се формира от получени наеми от отдаване на активите на Дружеството. Това определя и зависимостта му от финансовото

състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на имотите. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

- свободни имоти и необходимост от преустройство - Възможно е в известни периоди от време, за част от притежаваните от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да се концентрира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения

- част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- ✓ Риск, свързан с осъществяване на дейност на чуждестранен пазар - този риск е свързан с потенциална опасност за дейността на дружеството поради непознаване на спецификите на чуждестранния пазар. Въпреки, че Емитента притежава богата история от успешно приключили над 1 300 реализирани проекти в 36 страни, при изпълнението на всеки се отчитат местните особености, нормативна рамка, конкуренция и пр., които биха затруднили или биха направили невъзможно изпълнението им. Преди решението за всяка инвестиция е направен детайлен и задълбочен преглед и анализ на пазара, разгледани са всички опасности и възможности, които биха могли да се случат при осъществяване на дейността на дружеството, като стремежът на ръководството е, по отношение на този риск, изложеността на дружеството да бъде сведена до минимум. В бъдеще текущия анализ на пазара и непрекъснатото му проследяване ще бъдат основен инструмент за превенцията му. Съществен за Дружеството е и рискът от силна конкуренция и е свързан с това, негови конкуренти да предлагат по-добри условия като цена, време на изпълнение, технология и пр. Основен инструмент за управлението на този риск е квалификацията и опита на мениджмънта и уменията им да вземат гъвкави решения и да се адаптират бързо при променяща се конюнктура или при навлизане на нов пряк конкурент, като предлагат достатъчно атрактивни условия. Богатият инженерингов опит, потенциала на квалифицирания персонал и стабилните бизнес контакти с големи компании в целия свят, дават възможност на „Техноимпортекспорт” АД да създава индустриални и инфраструктурни обекти от всякакъв мащаб, като използва високи съвременни технологии за реализацията им.

- ✓ Кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Техноимпортекспорт” АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

По отношение на придобитото обезпечено вземане в размер на 33 000 хил. лв. от страна на Емитента, финансирано с настоящия облигационен заем, инвеститорите трябва да са наясно за възможен риск от неплатежоспособност от страна на задълженото лице „Ескана Русия“ ЕООД. При трайно влошаване на финансовото състояние на длъжника, той може да изпадне в невъзможност да покрива текущите

си задължения, включително и посоченият по-горе ангажимент към „Техноимпортекспорт” АД, при което обстоятелство е възможно да се наложи реализация на обезпечението по този договор за вземане между страните;

✓ Ликвиден риск - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Техноимпортекспорт” АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

✓ Управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Техноимпортекспорт” АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Техноимпортекспорт” АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;

✓ Зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;

✓ Неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Техноимпортекспорт” АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

✓ Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Техноимпортекспорт” АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Техноимпортекспорт” АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;

✓ Рискове свързани с дейността на дъщерното дружество – възможно е дъщерното дружество да не генерира предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка „Техноимпортекспорт” АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

Рискове свързани с характера на ценните книжа

Лихвен или ценови риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това

обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Реинвестиционен риск

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. промяна на обезпечението, отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

Ликвиден риск

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува” и „продава”.

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвръщаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

Финансов риск

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Групата, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Групата не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Групата може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Техноимпортекспорт” АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на

неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980

1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Техноимпортекспорт” АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „Техноимпортекспорт” АД Иван Тодоров, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс” АД Драган Драганов и Прокуриса на ИП „Реал Финанс” АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Иван Стоев Тодоров, Борислав Георгиев Домусчиев и Станислав Владов Василев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишния одитиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. и 2020 г., както и на междинния неодитиран финансов отчет към 30.09.2021 г. е Мирослава Филипова Филипова – счетоводител, служебен адрес - гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20.

Посочените лица отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети, а регистрираните одитори Златка Тодорова Капинкова, Регистриран одитор с диплома № 0756 и Стоян Димитров Стоянов, Регистриран одитор с диплома № 0043, адрес за кореспонденция гр. София, р-н Студентски град, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 1– за вредите, причинени от одитираните от тях годишни финансови отчети на Емитента съответно 2019 г. и 2020 г.

1.3. В настоящият Проспект не са използвани изявления и доклади от експерти.

1.4. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- ✓ Камара на строителите в България (www.ksb.bg);
- ✓ Агенцията за обществени поръчки (www.aop.bg).

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и

Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Техноимпортекспорт” АД с решение № 110 - Е / 08.02.2022 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

2. Законово определени одитори

2.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от Златка Тодорова Капинкова, Регистриран одитор с диплома № 0756, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Иван Багрянов“ № 19, вх. А, ет. 2, ап. 1.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. одитиран от Стоян Димитров Стоянов, Регистриран одитор с диплома № 0043, адрес за кореспонденция гр. София, р-н Студентски град, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 1.

2.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани с мотивирани предложения на Одитния комитет до Съвета на директорите на Дружеството, след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

3. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

4. Информация за Емитента „Техноимпортекспорт” АД

4.1. История и развитие на емитента

4.1.1. Фирма и търговско име на Емитента

Юридическото и търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Техноимпортекспорт” АД. В съкращение фирмата на Дружеството е „ТИЕ” АД и може да се изписва на латиница.

4.1.2. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).

„Техноимпортекспорт” АД е регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 7855/1991 г. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831121837 с вписване № 20080204155440 от 04.02.2008 г. LEI код на дружеството 8945007FR88B5WD6CX37.

4.1.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.

Дружеството е учредено с Договор за учредяване на Търговско сдружение „Техноимпорт-експорт” от 23.09.1986 г. със седалище в гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20. На 04.11.1986 г. е издадено удостоверение от Районен съд – София по ф.д. № 29/1986 г. за извършено вписване в регистъра на съда на Търговско сдружение „Техноимпорт-експорт”. Дружеството е с предмет на дейност износ, внос, сервиз, пласментно-снабдителска и инженерингова дейност в областта на металургичното, енергетическото, химическото, строителното и пътностроителното машиностроене, рудодобива, въгледобива, сондажно оборудване, оборудване за леката, керамичната, стъklarската и полиграфическата промишленост, оранжерии за зеленчуци, цветя и др., металокострукции и халета, комунално-битово и търговско обзавеждане, заведения за обществено хранене, различни комплектни обекти, комплектация и резервни части за тях, а също така реекспортни и специфични операции, лицензии, патенти и ноу-хау, свързани с горната дейност.

С Протокол от 22.06.1988 г. от учредително заседание на Управителния съвет на ТС „Техно-импорт-експорт” е взето решение за преобразуване на Търговско сдружение „Техно-импорт-експорт” в Търговско дружество „Техно-импорт-експорт”. На 04.10.1988 г. е издадено удостоверение от Районен съд – София по ф.д. № 29/1986 г. за извършено вписване на преобразуване на Търговско сдружение „Техно-импорт-експорт” в Търговско дружество „Техно-импорт-експорт” със седалище гр.София.

Със Заповед № РД-20-19 от 29.12.1992 г. на министъра на търговията, преобразуване ТД „Техно-импорт-експорт” е преобразувано в акционерно дружество „Техноимпортекспорт” АД. Преобразуването е вписано с Решение от 29.04.1993 г.

С Решение № 12 от 30.11.1999 г. е вписана промяна в наименованието на дружеството, както следва: Еднолично акционерно дружество с държавно имущество с наименование „Техноимпортекспорт” ЕАД.

С Решение № 15 от 25.01.2002 г. е вписана промяна в предмета на дейност на „Техноимпортекспорт” ЕАД, както следва: износ и внос, сервиз, пласментно-снабдителска и инженерингова дейност в областта на металургичното, енергетическото, химическото, строителното и пътностроителното машиностроене, рудодобива, въгледобива, сондажно оборудване, оборудване за леката, керамичната, стъklarската и полиграфическата промишленост, строителството, а също така реекспортни и специфични операции, ноу-хау, отдаване под наем на търговски и складови помещения, както и всяка друга позволена от закона дейност.

С Решение № 16 от 22.08.2003 г. по партидата на дружеството е вписано промяната на „Техноимпортекспорт” от Еднолично акционерно дружество в Акционерно дружество. Промяната е в следствие продажбата на 130 154 бр. акции, представляващи 95% от капитала на „Техноимпортекспорт” АД, чрез публично оповестен конкурс от Агенцията за приватизация (ДВ бр. 80 от 20 август 2002 г.). Съгласно сключения на 10.05.2003 г., между купувача „Блясък” ЕООД и продавача Агенция за приватизация, договор за приватизационна продажба, заплатената стойност, за посочения пакет акции, е 500 000 лева.

4.1.4 Седалище и правна форма на емитента, законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв.

„Техноимпортекспорт” АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София 1040, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри” 20; адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Кораб Планина” №13; телефон за връзка: + 359 2 963 0040, електронна поща: office@tiexport.com. Интернет страницата на дружеството е: <https://www.tiexport.com/>.

Важно е инвеститорите да бъдат наясно, че информацията на интернет страницата на Емитента не е част от Проспекта, освен ако информацията публикувана на интернет страницата не е в включена чрез препратка в проспекта.

След решение на редовно общо събрание на акционерите, проведено на 28.06.2018 г., е извършена промяна в предмета на дейност на дружеството, а именно: Проектиране, строителство, инженеринг, ремонтни работи, реконструкция и рехабилитация на обществени и жилищни сгради и обекти от транспортната инфраструктура; реализация на инвестиционни проекти в т.ч. инвеститорски контрол, поддръжка, управление, стопанисване и отдаване под наем на офисни, производствени, складови и други помещения; консултантски услуги, търговско представителство и посредничество; посредническа дейност по информирание и наемане на работа в Република България и в чужбина, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Горепосочената промяна в предмета на дейност е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписвания на 16.07.2018 г. под номер 20180716182354.

Дружеството е с капитал 137 004 лева, разпределен в 137 004 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лев всяка една.

Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

Мажоритарен собственик в капитала на „Техноимпортекспорт” АД е „ТЕХНОХОЛДИНГ” ЕООД, ЕИК 030411783, със седалище и адрес на управление гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, което към дата на изготвяне на

този Проспект притежава 123 439 от правата на глас в общото събрание на акционерите (ОСА) или 90.10 % от капитала на „Техноимпортекспорт” АД.

4.1.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му.

През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Техноимпортекспорт” АД;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му с изключение на инвестициите свързани с усвояване на облигационния заем, предмет на настоящия проспект;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента.

С изключение на емитираната облигационна емисия с дата на издаване 22.12.2021 г., с размер 35 000 000 лева, разпределени в 35 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с номинал 1 000 лева, обект на настоящия Проспект, след края на последната финансова година няма съществени промени в структурата на дългосрочно заемане на средства и финансиране на емитента.

4.1.6 Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция.

Емитентът и/или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

4.1.7. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година.

След края на последната финансова година няма съществени промени в структурата на дългосрочно заемане на средства и финансиране на емитента.

4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.

Очакваното финансиране на бъдещата дейност на емитента е свързано с генерирането на печалби от направените инвестиции, както и от основната дейност на Дружеството. Видно от междинния неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2021 г. Емитента е генерирал печалба от оперативна дейност в размер на 1 835 хил. лв., спрямо 5 734 хил. лв., за същия период през предходната 2020 г., като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

Инвеститорите трябва да са наясно за относително високото ниво на външни, заемни средства, които Емитента използва за да финансира своята дейност, предвид капиталоемкостта на бизнеса в който оперира. По-долу е представена информация за нетекущите и текущите финансови задължения, нетекущите и текущи други задължения и текущите задължения към свързани лица:

Финансови задължения

Нетекущи	30.09.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови задължения		
Банкови заеми – Главници	28 293	25 687
Облигационен заем - Главници	35 000	35 000
	63 293	60 687
Други финансови задължения		

Задължения по договор за оперативен лизинг	12	20
Общо	63 305	60 707

По долу са представени финансовие задължения на Емитента към 30.09.2021 г.

Банкови заеми:

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 30.12.2015 г.

Размер на кредита – 6 500 хил. лв.

Условия на договора – закупуване на имот в гр. София

Срок на погасяване – 30.06.2026 г.

Остатък към 30.09.2021 г.- нетекуща част – 2 780 хил. лв. и текуща част – главница 725 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 30.12.2015 г.

Размер на кредита – 15 500 хил. лв.

Условия на договора – закупуване на имот в гр.София

Срок на погасяване – 30.06.2026 г.

Остатък към 30.09.2021 г.- нетекуща част – 6 626 хил. лв. и текуща част главница – 1 729 хил.лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение:„Техноимпортекспорт” АД Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 13.06.2016 г.

Размер на кредита – 9 980 хил. лв.

Условия на договора – закупуване на два имота в гр.София

Срок на погасяване – 13.12.2026 г.

Остатък към 30.09.2021 г.- нетекуща част – 4 975 хил. лв. и текуща част главница – 1 170 хил.лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Инвестиционен кредит

Дата на сключване – 17.12.2019 г.

Размер на кредита – 6 063 хил. лв.

Условия на договора – за финансиране на дъщерно дружество за покупка на недвижими имоти в Република Татарстан, гр. Казан

Срок на погасяване – 25.06.2033 г.

Остатък към 30.09.2021 г.- нетекуща част – 1 494 хил. лв. и текуща част главница – 123 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на индекса на 1-месечен EURIBOR и надбавка от 1,9 пункта, но не по-малко от 2,2 %

Обезпечение: Договор за особен залог върху вземането на „Техноимпортекспорт” АД по договор за заем от 17.12.2019 г. сключен с дъщерното дружество и ипотека върху недвижим имот в гр. София.

Кредитен овърдрафт

Дата на сключване – 07.08.2017 г.

Размер на кредита – 12 500 хил. лв.

Условия на договора – за допълване на оборотния капитал на дружеството

Срок на погасяване – 07.01.2023 г.

Остатък към 30.09.2021 г. - нетекуща част – 12 418 хил. лв.

Размер на лихва – годишната лихва определена като сбор от стойността на референтен лихвен % по кредити на корпоративни клиенти в лева и надбавка от 2,21 пункта, но не по-малко от 3,0 %

Обезпечение: Ипотека върху недвижим имот в гр.София

Облигационен заем:

На 22.12.2020 г. “Техноимпортекспорт” АД издава емисия облигации предмет на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

Текущи	30.09.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови задължения		
Банкови заеми – Главници и лихви	3 747	7 391
Търговски заеми – Главници и лихви	226	226
	3 973	7 617
Други финансови задължения		
Задължения по договор за оперативен лизинг	10	10
Задължения по договори за лихвоносни вземания	1 977	3 096
	1 987	3 106
Общо	5 960	10 723

Краткосрочният търговски заем на Дружеството е получен при годишна лихва от 4 %. Срокът на погасяване на заема не е по-дълъг от една година. Заемът е без предоставено обезпечение.

Други задължения

	30.09.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи		
Аванс по договор за финансови инструменти	6 175	0
Други		
Общо	6 175	0
Текущи		
Аванси по договори за строителство	5 136	6 525
Аванс по договор за фин.инструменти	0	5 127
Други	2 180	2 361

Общо	7 316	14 013
-------------	--------------	---------------

Съществен размер на аванси по договори за строителство Дружеството е получило във връзка с преустройство, реконструкция и монтаж на аварийно евакуационно стълбище на адм.сграда с помещение за трафопост и реконструкция на абонатна станция, както и дейности по изграждането на хотелски комплекс.

Разчети със свързани лица

Нетекущи вземания	30.09.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски заеми - Техноимпортекспорт ООО	6 842	8 498
Очаквана кредитна загуба	(176)	(176)
	6 666	8 322
Текущи вземания		
Търговски заеми - Техноимпортекспорт ООО	-	-
Очаквана кредитна загуба	-	-
Управленски персонал	6	10
	10	10

	30.09.2021	31.12.2020
Текущи задължения		
Търговски заем - Технохолдинг ЕООД	5 979	3 858
Дивиденди - Технохолдинг ЕООД	-	364
Дивиденди – Други дружества	132	132
Аванс по договор за дялове - Технохолдинг ЕООД	4 665	4 665
	10 776	9 019

Към 30.09.2021 г. Емитента е предоставил следните заеми на дъщерното си дружество:

- Договор за заем от 28.12.2018 г. при годишна лихва 5 %, краен срок за погасяване 28.12.2025 г. По заема няма предоставено обезпечение.

Към 30.09.2021 г. - нетекуща част главница 3 117 хил. лв. и лихва 436 хил. лв. (2020: нетекуща част главница 3 129 хил. лв. и нетекуща част лихва 320 хил. лв.)

- Договор за заем от 17.12.2019 г. с цел покупка на имот, при годишна лихва 4,5 %, краен срок на погасяване 25.12.2032 г. Предоставеното обезпечение е съгласие за директен дебит по всички банкови сметки на Дружеството в полза на „Техноимпортекспорт” АД и договорна ипотека на недвижими имоти в Република Татарстан, гр. Казан, собственост на Дружеството.

Към 30.09.2021 г. – нетекуща част главница – 2 470 хил. лв. и лихва 186 хил. лв. (2020: нетекуща част главница 4 834 хил. лв. и нетекуща част лихва 120 хил. лв.)

- Договор за заем от 08.04.2020 г. при годишна лихва 3,5 %, краен срок на погасяване 08.04.2025 г. По заема няма предоставено обезпечение.

Към 30.09.2021 г. – нетекуща част главница – 217 хил. лв. и лихва 7 хил. лв. (2020: нетекуща част главница 93 хил. лв. и нетекуща част лихва 2 хил. лв.)

- Договор за заем от 22.07.2021 г. при годишна лихва 3,5 %, краен срок на погасяване 22.07.2031 г. По заема няма предоставено обезпечение.

Към 30.09.2021 г. – нетекуща част главница – 406 хил. лв. и лихва 3 хил. лв.

Условните активи и пасиви на Емитента към 30.09.2021 г са:

- Дружеството е получило от подизпълнители като обезпечение банкови гаранции по сключени договори за строителство в размер на 3 645 хил. лв. (2020: 2 146 хил. лв.)

- Инвестиционни имоти с балансова стойност 37 875 хил. лв. са заложили като обезпечение по банкови заеми.
- Към 30.09.2021 г. Дружеството не е предоставило на възложители като обезпечение банкови гаранции по договори за строителство.
- Дружеството е обезпечител по комбиниран банков кредит на търговско дружество с размер до 52 600 хил. лв. Към 30.09.2021 салдото по заема е в размер на 29 446 хил. лв. (2020: 24 020 хил. лв.)

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. Основни дейности.

„Техноимпортекспорт” АД е търговска и инженерингова организация, създадена през 1947 година. Участва в изграждането на съвременната индустриална база на страната. Чрез Дружеството са реализирани над 1300 обекта в 36 страни в области като енергетика, металургия, складови стопанства за нефт и нефтопродукти, напоителни съоръжения, оранжерии, хранително-вкусова промишленост и други.

Понастоящем дейността на дружеството е съсредоточена в управление и изпълнение на стойтелно-инвестиционни проекти, инвеститорски контрол и фасилити мениджмънт (организация на експлоатацията на сгради).

Предметът на дейност на „Техноимпортекспорт” АД е проектиране, строителство, инженеринг, ремонтни работи, реконструкция и рехабилитация на обществени и жилищни сгради и обекти от транспортната инфраструктура; реализация на инвестиционни проекти в т.ч. инвеститорски контрол, поддръжка, управление, стопанисване и отдаване под наем на офисни, производствени, складови и други помещения; консултантски услуги, търговско представителство и посредничество; посредническа дейност по информиране и наемане на работа в Република България и в чужбина, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Най-силно присъствие на строителния пазар фирмата има в областите София, Варна и Бургас.

Дейността на „Техноимпортекспорт” АД е съсредоточена в изграждането, реконструкцията и/или управлението на проекти за обекти в т. нар. област „нежилищни сгради“, главно предназначени за административно ползване, транспорт, търговска и стопанска дейност, спорт, хотелиерство и др.

Сферите на дейност на Дружеството са групирани основно в две главни направления:

1. Строителство, Инвестиции и управление на проекти:

- Управление на процеса на проектиране;
- Консултации по строителните конструкции;
- Мениджмънт на строителните партньори;
- Управление на проекти за сградни комплекси;
- Мениджмънт на договорите;
- Кризисен мениджмънт;
- Контролинг на проектите;
- Техничко-икономически контрол;
- Логистика на строителната площадка;
- Проектна комуникация;

Пазарът в страната е силно конкурентен, като много на брой компании осъществяват своята дейност със сравнително ниски пазарни дялове. На този пазар в България се конкурират освен местни, така и чуждестранни компании (повечето с произход ЕС).

Основни характеристики на бранша са относително високите инвестиционни разходи, сериозни професионални изисквания към техническите, икономически и юридически специалисти и необходимата квалификация на работещите на строителния обект. Много от дейностите и процесите, свързани с изпълнението на отделните видове строителни работи и операции се извършват в значителна степен на открито при активното въздействие на атмосферните условия, често при отдалеченост от населените места. Извършват се много операции, изискващи ръчен, понякога физически тежък труд.

Сградното строителство включва строителство на покрити строителни обекти, които в зависимост от предназначението се разделят на:

- жилищни сгради – сгради, при които поне половината от полезната площ е предназначена за жилищни цели – еднофамилни къщи, жилищни блокове и кооперации и сгради за колективи/ общежития, пансиони/;

- нежилищни сгради – сгради, предназначени за различни дейности: административна, производствена, търговска, транспортна, здравеопазване, просветна, културна, селскостопанска, бази за почивка и краткосрочно пребиваване – хотели, мотели, почивни домове, хижи и др.;

Строителството на съоръжения /гражданско строителство/ включва ново строителство и подобрения на инженерно-строителни съоръжения, свързани със строителство на:

- транспортната инфраструктура – пътна мрежа, релсови пътища, самолетни писти, мостове, тунели и хидротехнически съоръжения;

- тръбопроводи, електропроводи и далекосъобщителни линии;

- други - включват се строителни съоръжения с производствено предназначение, електроцентрали, съоръжения за спорт и развлечения и други.

2. Организация на експлоатацията на сграда /Facility management/

- Due Diligence;
- Управление на документацията;
- Мениджмънт на липсите и дефектите;
- Мениджмънт на наемателите;
- Концепции за обновяване, саниране и модернизация;
- Оптимизация на работните места;
- Концепции за изоставени и остарели недвижими имоти. На този пазар се конкурират също много дружества, но част от тях имат по-сериозни пазарни позиции (Фортън, Колиерс България и др.). Според статистиката, строителството на една сграда представлява едва 20% от разходите по нея през целия жизнен цикъл. Най-голям дял – 76% от средствата, които се изразходват, са за поддръжка и експлоатация. Това определя значимостта на услугите по цялостно поддържане на сгради (фасилити бизнес).

Дружеството е редовен член на Камарата на Строителите в България и от 2008 г. е вписано в Централния Професионален Регистър на Строителя, което позволява да се изпълняват всички групи строежи, съгласно българското законодателство.

Системата за управление на „Техноимпортекспорт“ АД е оценена и сертифицирана съгласно изискванията на ISO 9001:2015 за дейностите:

- управление и изпълнение на строително-инвестиционни проекти и
- организация на експлоатацията на сгради /фасилити мениджмънт/.

Дружеството се сертифицира за внедрена система за управление на околната среда ISO 14001:2015, както и за внедрена система на здравословни и безопасни условия на труд OHSAS 18001:2007.

Ръководството възнамерява да продължи да развива основните дейности на дружеството в сферата на строителния мениджмънт. Не се предвиждат промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен и дългосрочен план.

Предвид дейността на „Техноимпортекспорт“ АД, няма въведени значителни нови продукти и дейности.

Дружеството оперира на външни и вътрешни пазари в направление управление на строително - инвестиционни проекти, преминавайки през всички етапи: от създаването на идейния проект до предаването на обекта в напълно завършен вид и готов за експлоатация.

Дружеството разполага с богат инженерингов опит, квалифициран персонал и дългогодишни бизнес контакти с водещи световни компании, което способства „Техноимпортекспорт“ АД да създава индустриални и инфраструктурни обекти от различен мащаб, използвайки високи съвременни технологии.

Портфолиото на „Техноимпортекспорт“ АД за изпълнението на общественозначими проекти включва:

- „Изграждане на Нови Пътнически Терминали на Международни летища Варна и Бургас“ /както и множество подпроекти на територията на новите терминали/;

- „Реконструкция и разширение на Международно летище Казан“, Република Татарстан, РФ;
- „Реконструкция и преустройство на хотел „Плиска“ в административна сграда“, София;
- „Логистичен център на DHL“, София;
- „Сервизен център за тежкотоварни автомобили (MAN)“, общ. Марица, Пловдив;
- „Showroom на Mini и BMW“, София;
- Множество проекти на Луфтханза Техник, София;
- „Туристически център“ в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, гр. Варна;
- Хотелски комплекси на туристически дестинации в цялата страна.

Стартирани и/или в процес на изпълнение са следните обекти:

- Реконструкция на административната сграда на „Енергопроект“ АД, бул. Джеймс Баучер № 51, кв. Лозенец, гр. София;
- „Преустройство, реконструкция и промяна на предназначението на част от Предприятие за многоцветна художествена метална литография в Предприятие за производство на замразени био плодове и зеленчуци“ в кв. Слатина, гр. София;
- Логистичен център върху поземлен имот гр. София;
- Хотелски комплекс „Графит“ /бивш Космос/, гр. Бургас;
- Изграждане на стадион „Варна“ /на мястото на стария „Юрий Гагарин“/, гр. Варна;
- Хотелски комплекс „Аqua house“ в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, гр. Варна;
- Управление на проект: „Проектиране на Интермодален терминал Варна“, пристанище Варна.

5.2. *Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.*

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция.

6. Организационна структура.

6.1. *Ако емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата.*

„Техноимпортекспорт” АД е част от икономическа група на „Технохолдинг” ЕООД, ЕИК 030411783, е вписано в регистъра за търговски дружества том 31, стр. 100, парт. № 1207 по фирмено дело 30265/1991 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление гр. София 1113, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20.

„Технохолдинг” ЕООД:

- притежава 90.10% от капитала на „Техноимпортекспорт” АД; „Техноимпортекспорт” АД притежава 100% от капитала на „Техноимпортекспорт” ООО, регистрирано в република Татарстан, гр. Казан;
- притежава 94.69 % от капитала на „Химкомплект – 2000“ АД, ЕИК 130125466. „Химкомплект – 2000“ АД притежава 90.97% от капитала на „Химкомплект Инженеринг“ АД, ЕИК 000632345. „Химкомплект Инженеринг“ АД притежава 100 % от капитала на „Енергопроект“ ООО, дружество със страна на учредяване Руската Федерация;
- притежава 100 % от капитала на „Еколенд Инженеринг“ ЕООД, ЕИК 131294387.

Към датата на настоящия проспект Емитентът води преговори за продажбата на дяловото си участие в „Техноимпортекспорт” ООО, регистрирано в република Татарстан, гр. Казан.

Капиталът на „Технохолдинг” ЕООД към датата на настоящият проспект е в размер на 20 300 лв., състоящ се от 2 030 дяла, всеки с номинал 10 лв. и се притежават от „ГЕЛАБО“ АГ, Чуждестранно юридическо лице, държава: ШВЕЙЦАРИЯ, номер на вписване в регистъра: СНЕ-112.342.560. Собственик на „ГЕЛАБО“ АГ е швейцарският

гражданин Иво Патрик Гислер, с държава на пребиваване – ШВЕЙЦАРИЯ и се представлява и управлява от Руско Димитров Кузмов, като тази информация може да се установи със справка по партидата на „Технохолдинг” ЕООД за действителен собственик в Търговския регистър воден към Агенция по вписвания.

6.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост.

Към датата на изготвяне на Проспекта, извън описаната по-горе свързаност, не съществуват други зависимости от субекти в рамките на групата на „Техноимпортекспорт” АД. На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Техноимпортекспорт” АД.

7. Информация за тенденциите

7.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта.

„Техноимпортекспорт” АД оперира строителният сектор, чрез извършваните дейности по управление и изпълнение на стойтелно-инвестиционни проекти, инвеститорски контрол и фасилити мениджмънт (организация на експлоатацията на сгради). Тенденциите в отрасъла биха имали най-съществено значение за дейността, приходите и съответно способността на компанията да генерира печалба и обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

Повишението на разходите за управление на различните видове проекти в строителният сектор се различава значително предвид целите и задачите на всеки един конкретно. По отношение на строително-инвестиционните проекти дори и малки повишения на цените по цялата верига би могло да доведе до драстично покачване на крайната услуга - наем или продажба. Именно поради тази причина, управлението на този тип проекти е сложен и крайно необходим процес, който започва още на ниво инвестиционно намерение. Предвид усложнената обстановка около Covid-19, забавените доставки и изключително волатилните цени на суровините правят управлението на строително-инвестиционните проекти още по-значим процес за крайния инвеститор.

Секторът на строителството, в който оперира Дружеството е цикличен, т.е. в подем на икономиката, неговият дял в БВП ще бъде с по-висока тежест, съответно в периоди забавяне на темпа растеж и рецесия ще бъде по-силно повлиян и допринася в по-голяма степен за измерения спад икономиката.

Приходи от дейността на строителните предприятия по видове строителство										
	<i>(милиони лева)</i>									
	2015 г.		2016 г.		2017 г.		2018 г.		2019 г.	
	НСП*	ПТР**	НСП*	ПТР**	НСП*	ПТР**	НСП*	ПТР**	НСП*	ПТР**
Строителни и монтажни работи	15 758	1 226	9 184	1 132	10 918	1 249	12 688	1 317	13 870	1 324
Жилищно строителство	1 474	335	2 018	389	3 034	494	3 140	480	3 411	483
Нежилищно строителство	3 087	891	2 078	743	2 598	755	3 205	837	3 567	841

*НСП - Ново строителство и подобрения

**ПТР - Поддържане и текущ ремонт

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

Данни на Националния статистически институт (НСИ) за индекс на пазарните цени на жилищата в България (изменение спрямо предходното тримесечие в проценти) в периода от януари 2018 г. до юни 2021 г.:

Тип на закупените жилища	2018 г.				2019 г.				2020 г.				2021 г.	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II*
Нови жилища (%)	0.2	3.9	2	-0.1	5.7	-0.2	0.4	2.7	-0.9	-1.3	3.1	1.5	3.4	-0.9
Съществуващи жилища (%)	1.3	2.3	0.2	1.4	1.1	1	1.8	0.9	2.4	-0.9	3.8	1.9	3.0	1.1
Общ ИЦЖ (%)	0.9	2.8	0.8	0.9	2.6	0.6	1.3	1.5	1.2	-1.1	3.5	1.7	3.2	0.3

** по предварителни данни*

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

Представените по-горе данни отчитат нарастващ спад в общия индекс на цените на жилищата (ИЦЖ) за първите две тримесечия на 2020 година за сметка на новоизградени жилищни имоти, основно свързано с ограничаване и задържане на активността от страна на купувачите във връзка с неяснотата от продължителността от икономическите измерения на последствията от Covid-19.

Вследствие на разхлабване на противоепидемичните мерки на територията на Република България и свързаното с това частично възстановяване на икономическата и социална дейност водещо до оптимизъм в нагласите за справяне с пандемията, съответно е налице догонващ ценови ръст в края на 2020 г. и началото на 2021 г. при сделките с недвижими имоти.

Текущата икономическа ситуация предразполага за бърза реализация на жилищните сгради, свързана най-вече с от липсата на алтернативи за вложения на капитала и от ниските лихвени проценти, предлагани от банките за финансиране на покупките на подобен вид имоти. Последните все още разполагат с евтин ресурс, като е налице тенденция единствено за по-високо самоучастие от страна на купувачите.

Видно от публикувания „Икономически отчет на строителния сектор“ за полугодieto на 2021 г. от Камара на строителите в България (www.ksb.bg), ситуацията в Строителният сектор е с характерен догонващ темп, спрямо предходната 2020 г.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради през първото полугодие на 2021 г. са за 3 291 жилищни сгради с 18 727 жилища в тях и 2 209 539 кв. м разгънатата застроена площ (РЗП). В сравнение с първото полугодие на 2020 г. издадените разрешителни за 11 строеж на жилищни сгради се увеличават с 21,3%, жилищата в тях - с 52,9%, а общата им РЗП - с 34,8%. За административни сгради са издадени 54 разрешителни за строеж със 138 097 кв. м РЗП, които спрямо първото полугодие на 2020 г. се увеличават с 1,9%, при увеличение на РЗП с 67,4%. За други сгради* – 2 331 разрешителни за строеж с 1 028 908 кв. м РЗП, като спрямо първото полугодие на 2020 г. издадените разрешителни за строеж се увеличават с 28,2%, както и РЗП - с 14,4%.

** Други сгради - сгради, които са предназначени за различни дейности: производствена, търговска, транспортна, просветна, културна, спортна, селскостопанска дейност, здравеопазване, бази за почивка и краткосрочно пребиваване - хотели, мотели, почивни домове, хижи и др.*

Започнато строителство на нови сгради

Започнато е строителството на 3 654 нови сгради с 2 235 375 кв. м РЗП през първото полугодие на 2021 г. Като от тях 2 408 жилищни сгради с 11 290 жилища в тях и 1 444 459 кв. м обща разгънатата застроена площ (РЗП). Спрямо първото полугодие на 2020 г. започнатото строителство на жилищни сгради се увеличава с 31,9%, жилищата в тях - с 22,5%, а РЗП - с 25,4%. За същия период е започнато строителство на 28 административни сгради с 23 969 кв. м РЗП, като спрямо първото полугодие на 2020 г. се регистрира спад от 15,2% на броя и 24,4% на РЗП. За първото полугодие на 2021 г. е започнато строителство и на 1 218 други сгради със 766 947 кв. м РЗП, като спрямо полугодieto на 2020 г. строителството при тях се увеличава със 7,9%, а РЗП намалява с 4,7%.

Въведени в експлоатация новопостроени жилищни сгради и жилища

Въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради и жилища през първото полугодие на 2021 г. по предварителни данни на НСИ са 1 763 сгради и 8 069 жилища в тях с общо РЗП 800 734 кв. м, като жилищната площ, вкл. кухни над 4 кв. м е 616 580 кв. м, а спомагателната площ е 184 154 кв. м. Спрямо първото полугодие на 2020 г. въведените в експлоатация новопостроени жилищни сгради нарастват с 13,8%, а жилищата в тях - с 12,3%, при нарастване на общото РЗП с 21,7%..

Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи

Разходите за придобиване на дълготрайни материални активи (ДМА) за първото полугодие на 2021 г. общо за всички икономически сектори на страната възлизат на 8 190 млн. лв. За отрасъл строителство разходите за придобиване на дълготрайни материални активи са 906 млн. лв., или дял от 11,1% от общо отчетените за разглеждания период. Предварителните данни показват, че разходите за придобиване на ДМА в отрасъл строителство за първото полугодие на 2021 година се увеличават с 8,0% спрямо първото полугодие на 2020 г.

Обявени обществени поръчки по вид строителство

Обявените обществени поръчки в отрасъл строителство за първото полугодие на 2021 г. възлизат на 1 816 бр. с прогнозна обявена стойност 3 535 млн. лв. Тенденцията на годишна база е регистриран ръст от 29,5% на броя на обявените поръчки и ръст на стойността от 16,9%. Разпределението им по сектори е посочено по-долу:

- *Инженерна инфраструктура* 720 бр., или дял от 39,7% от общо обявените поръчки за разглеждания период, с прогнозна стойност 1 592 млн. лв., което е 45,0% от общо обявената стойност за полугодие. На годишна база се наблюдава ръст на броя на обявените поръчки от 16,7% и ръст на стойността от 37,4%;

- *ВиК инфраструктура* - - представлява 7,8% от общо обявените поръчки или 142 бр. обявени обществени поръчки с прогнозна стойност 582 млн. лв. (16,5% от общата стойност), като на годишна база се регистрира спад от 22,0% на броя на обявените поръчки и спад на стойността от 47,5%;

- *Сградното строителство* представлява 47,5% от общо обявените поръчки или 863 броя с прогнозна стойност 459 млн. лв. (13,0% от общата стойност). Промяната на годишна база е ръст от 77,9% на броя на обявените поръчки и спад от 5,7% на стойността;

- *Енергийна инфраструктура* – представлява 5,0% от общо обявените поръчки или 91 бр. обявени обществени с прогнозна стойност 902 млн. лв. (25,5% от общата стойност). При наблюдаваща тенденция на годишна база: спад при броя обявени поръчки от 22,9% и значителен ръст на прогнозната стойност от 234,1%.

Обявени обществени поръчки по възложители

За първото полугодие на 2021 г. обявените обществени поръчки в сектор строителство по вид възложител са както следва:

- *Общини* – обявени 1 302 бр., или 71,7% от общо обявените поръчки, като тенденцията е ръст от 28,1%, спрямо първото полугодие на 2020 г.;

- *Комунален и обществен сектор* – обявени 65 бр., или 3,6% от общо обявените поръчки, като на годишна база за разглеждания период регистрират спад от 44,0%;

- *Болници и учебни заведения* – обявени 230 бр., или 12,7% от общо обявените поръчки, като спрямо същия период на 2020 г. се наблюдава ръст от 194,9%;

- *Министерства и агенции* – обявени 211 бр. или 11,6% от общо обявените обществени поръчки. Тенденцията на годишна база при обявените поръчки е ръст от 9,9%;

- *Други* – обявени 8 бр. или 0,4% от общо обявените обществени поръчки – ръст от 8 бр. поради липса на такива за първото полугодие на 2020 г.

Сключени договори по вид строителство (шестмесечие 2021 г.)

По данни на Агенцията за обществени поръчки (АОП) за първото полугодие на 2021 г. са сключени 1 470 договора в сектор строителство на обща стойност 1 951 млн. лв., което е с 14 млн. лв. по-малко при обявена прогнозна стойност от 1 965 млн. лв. В сравнителен анализ за същия период на 2020 г. броят им се увеличава с 30,3% (342 бр.), а стойността по договорите - с 33,4% (489 млн. лв.).

- *Инженерна инфраструктура* – 488 бр. или 33,2% от общо сключените договори, на стойност 860 млн. лв. или 44,1% от общата стойност;

- *Сградно строителство* – 644 бр. или 43,8% от общо сключените договори, на стойност 276 млн. лв. или 14,2% от общата стойност;

- *Енергийна инфраструктура* – 200 бр. или 13,6% от общо сключените договори, на стойност 231 млн. лв. или 11,8% от общата стойност;

• ВиК инфраструктура – 138 бр. или 9,4% от общо сключените договори, на стойност 584 млн. лв. или 29,9% от общата стойност.

Данните показват, че в Сградното строителство са сключени най-много договори, а с най-голяма обща стойност – в Инженерната инфраструктура, като дял от общо сключените договори в сектора.

За първото полугодие на 2021 г. малките строителни фирми заемат 47,2% дял от броя на сключените договори от фирми и дял от стойността 17,2%. Средните фирми са с дял 42,1% от общия брой и с 41,6% дял от стойността на сключените договори от фирми. Делът на големите фирми е 6,8% от броя сключени договори и с 40,8% дял от стойността. Нерегистрирани в ЦПРС фирми: 3,9% от броя и 0,4% от стойността на сключените договори от фирми

Тенденцията, която се наблюдава спрямо първо полугодие на 2020 г. е, че водещи с най-голям брой сключени договори са малките фирми при ръст от 51,0% (198 бр.) на годишна база. Средните фирми са с най-голяма стойност на сключените договори, при ръст от 14,8% (60 млн. лв.) в сравнение с първо полугодие на 2020 г. Големите фирми регистрират ръст от 40,0% (24 бр.) при броя и ръст от 361,6% (358 млн. лв.) при стойността, спрямо разглеждания период на предходната година. Средните фирми отбелязват ръст от 14,7% (67 бр.) на броя, а Малките фирми - ръст на стойността от 55,6% (69 млн. лв.). Фирмите без регистрация в ЦПРС бележат ръст на броя от 133,3% (28 бр.) на сключените договори и спад на стойността от 42,9% (3 млн. лв.) в сравнение с първо полугодие на 2020 г.

При Консорциумите годишният темп на сключените договори е ръст на броя с 12,3% (25 бр.) и ръст при стойността от 0,6% (5 млн. лв.).

7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата и следващите финансови години.

Ефекта от пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще е водещ елемент на риска, пред който е изправено дружеството и компаниите в които е в група, предвид това, че ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката. Освен това е налице трайна тенденция за повишаване на цените на строителните материали, особено на металните изделия, повишение на цените на горивата, електроенергията, ритмичността в доставките водещи до проблемно планиране на разходите и ценообразуване във връзка изпълнение на бъдещи проекти, както и на поетите задължения по договори за изпълнение. Към датата на проспекта не са налице прекратени договори по действащи проекти. Съкратена е периодичността на извършвания анализ от ръководството на Емитента за динамичната пазарна ситуация, свързана с повишаваща се инфлация и пандемията от COVID-19 и влиянието им върху дейността на „Техноимпортекспорт” АД. Това ще има ефект върху перспективите на Групата и през 2022 г. и вероятно ще има неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

На 22.12.2020 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 35 млн. лв. Привлечените средства са използвани за целите посочени в Предложението към инвеститорите и в раздел IV, т. 3.2. от настоящия Прспект.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата 2022 финансова година.

8. Прогнози или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

9. Административни, управителни и надзорни органи

9.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент.

„Техноимпортекспорт“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

1. Иван Стоев Тодоров - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Техноимпортекспорт“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към момента

г-н Тодоров е: Изпълнителен директор на „Техноимпортекспорт“ АД, с ЕИК 831121837;

Образование: 1976 – 1981 г. – ВИАС, гр. София, специалност „Архитектура и строителство“;

Квалификация: Архитект

Професионален опит: 1981 – 1990 г. - Проектант в КНИПИ „Софпроект“;
1990 – 1997 г. - Самостоятелна практика в еднолична проектантска и строителна фирма;
1997 – 2000 г. - Отговорен проектант на „ЕР-БА“ ООД;
2000 – 2005 г. – Ръководител проекти в „ИДИЛ България“ ЕООД;
2005 – 2007 г. - Проект мениджър в „Дреес и Зомер България“ ЕООД;
2008 г. – до момента – Изпълнителен директор на „Техноимпортекспорт“ АД.

Дружества, в които Иван Тодоров е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5 години: Управител на „Консорциум Алфа“ ДЗЗД /неактивен/.

Иван Стоев Тодоров не е:

- ✓ осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- ✓ участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- ✓ официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

2. Станислав Владов Василев - Член на Съвета на Директорите на „Техноимпортекспорт“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към момента

г-н Василев е: Ръководител група „Инвеститорски контрол“ в „Техноимпортекспорт“ АД;

Образование: ВСУ „Любен Каравелов“ - гр. София; магистър; специалност „Промислено и гражданско строителство“ – 2002 г.

Квалификация: Инженер

Професионален опит: 2002 – 2009 г. – Групов технически ръководител в „Курортно строителство“ ООД, гр. Варна;

2009 – 2010 г. – Технически ръководител в „Миг Маркет“ ООД, гр. Варна;

2010 – до момента – Ръководител група „Инвеститорски контрол“ в „Техноимпортекспорт“ АД.

Дружества, в които Станислав Василев е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5 години: Едноличен собственик на капитала на „Рефлекс Варна“ ЕООД /в ликвидация/.

Станислав Владов Василев не е:

✓ осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
✓ участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишаван от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

3. Борислав Георгиев Домусчиев - Член на Съвета на Директорите на „Техноимпортекспорт“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност.

Към момента

г-н Домусчиев е: Архитект в „Енергопроект“ АД;

Образование: ВИАС - гр. София; магистър; специалност „Архитектура“ – 2006 г.;

Квалификация: Архитект

Професионален опит: 2006 – 2011 г. – Архитект в „АТМ Студио“ ООД, гр. София;

2011 – до момента – Архитект в „Енергопроект“ АД, гр. София Дружества, в които Борислав Домусчиев е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5 години: Управител на „Триплан Архитектс“ ЕООД, гр. София

Борислав Георгиев Домусчиев не е:

- ✓ осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- ✓ участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- ✓ официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишаван от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

На „Техноимпортекспорт” АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „Техноимпортекспорт” АД не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Техноимпортекспорт” АД и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

10. Мажоритарни акционери

10.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „Техноимпортекспорт” АД е „Технохолдинг“ ЕООД, ЕИК 030411783, със седалище и адрес на управление гр. София 1113, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20 (мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 123 439 гласа в ОСА или 90.10%).

Юридическо лице, упражняващо непряк контрол върху Емитента е „ГЕЛАБО“ АГ - чуждестранно юридическо лице, с държава произход Швейцария, едноличен собственик на капитала на „Технохолдинг“ ЕООД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството. Начините за ограничаване на възможна

злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби: Съгласно, чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството. Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала. Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотребите с упражнявания върху него контрол.

10.2. *Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.*

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Техноимпортекспорт” АД.

11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента

11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2019 г. и 2020 г., както и междинният финансов отчет към 30.09.2021 г. са оповестени на интернет-страницата на Емитента (www.tiexport.com). Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2019 г. и 2020 г. са публикувани в Търговския регистър към Агенция по вписванията (www.registryagency.bg).

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, като съгласно МСФО 10, параграф 4, „Техноимпортекспорт” АД (дъщерно на „Технохолдинг” ЕООД) не изготвя консолидирани отчети. Отчетите на „Техноимпортекспорт” АД и на неговото дъщерно дружество „Техноимпортекспорт” ООО, регистрирано в република Татарстан, гр. Казан се консолидират от дружеството майка „Технохолдинг” ЕООД. Инвеститорите следва да са ясно и с намерението на Емитента да се освободи от дяловото си участие в „Техноимпортекспорт” ООО, като към датата на настоящия проспект в тази връзка се водят преговори за продажбата му. Във финансовите отчети по-долу, инвестицията в дъщерното дружество е представена по цена на придобиване.

Последния междинен неодитиран финансов отчет на „Техноимпортекспорт” АД е към 30.09.2021 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход

Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)		(неодитирани данни в хил. лв.)	
Приходи от продажба на услуги	16 110	35 183	17 428	26695
Други доходи / загуби от дейността	35	1018	243	57
Незавършени услуги - увеличение	29	-	-	-

Всичко приходи от оперативната дейност	16 174	36 201	17 671	26 752
Разходи за материали	(43)	(46)	(31)	(35)
Разходи за външни услуги	(14 757)	(29 733)	(15 547)	(22 475)
Разходи за персонала	(363)	(332)	(228)	(243)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(18)	(15)	(11)	(11)
Други разходи	(365)	(313)	(19)	(30)
Незавършени услуги - намаление	-	(28)	-	-
Всичко разходи от оперативната дейност	(15 546)	(30 467)	(15 836)	(22 794)
Печалба от оперативна дейност	628	5 734	1 835	3 958
(Загуба)/печалба от операции с финансови активи	-	(436)	(37)	-
Финансови приходи / разходи от лихви	(1 383)	(348)	(249)	(271)
Други финансови позиции	1 798	(3 578)	965	(3 693)
Всичко финансови приходи / разходи	415	(4 362)	679	(3 964)
Печалба преди данъци	1 043	1 372	2 514	(6)
Разходи за данъци върху дохода	(79)	(55)	-	-
Отсрочени данъци	(264)	(83)	-	(1)
Печалба за периода	700	1 234	2 514	(7)
Общ всеобхватен доход за периода	700	1 234	2 514	(7)
Доход на акция (в лева)	5.00 лв.	9.00 лв.	18.35 лв.	-0.05 лв.

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. и междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2021 г. на „Техноимпортекспорт” АД.

Най-голям дял в разходите във връзка с основната дейност на Емитента заемат разходите за външни услуги или възложените дейности на подизпълнители, които видно от одитираният финансов отчет на дружеството за 2020 г. са в размер на 29 733 хил. лв., спрямо 14 757 хил. лв. за 2019 г.

През 2020 г. Емитента реализира печалба от основната си дейност поради ръста в приходите от продажби на услуги, в основната си част от перото Строителен мениджмънт, където резултата е в размер на 35 054 хил. лв. , спрямо 16 003 хил. лв. за предходната 2019 г. и което обхваща множество дейности и проекти, съществени от които са със следния характер :

- Строително монтажни работи (СМР) за преустройство и монтаж на аварийно евакуационно стълбище на административна сграда с помещение за графопост и реконструкция на абонатна станция;
- Консултантски услуги във връзка с управлението на проект за строителство на хотел;
- СМР за изграждане на стадион;
- СМР за изграждане на площадкова ВиК инфраструктура и площадкови кабелни линии в къмпинг;
- Проектиране и изграждане на слънцезащитен навес към вход на логистична база;
- СМР за изграждане на хотелски комплекс и аквапарк;
- СМР за преустройство, реконструкция и промяна на предназначението на предприятието;
- СМР за изграждане на дестилерия;
- Дейности по управление на проект при строителство на водоземно съоръжение-сондаж и изграждане на технологична и експлоатационни шахти.

Резултатите за третото тримесечие 2021 г. показват забавяне на оборотите, спрямо същия период за 2020 г. Отначалото на годината до 30.09.2021 г. приходите от продажба на услуги са с 53% по-ниски спрямо същия период на 2020 г., но все пак по-високи от тези за цялата 2019 г.

В разходната част също е налице свиване от около 44%, спрямо същия период на миналата 2020 година. Негативното въздействие на ефектите от Covid-19, повишаващите се цени на енергоносителите, строителните материали и проблемите с доставките на суровини и междинни продукти са основна причина за спад в динамичността при реализацията на горепосочените проекти.

На годишна база към края на 2020 г. е отчетено значително повишение на разходите за външни услуги, които към 31.12.2020 г. са в размер на 29 733 хил. лв. (спрямо 14 757 хил. лв. за 2019 г.), като с най-голямо тегло са свързани по начислените плащания по договори с подизпълнители за възлагане на дейности в размер на 29 318 хил. лв. (спрямо 14 366 хил. лв. за 2019 г.).

Към 30.09.2021 г. видно от междинния финансов отчет на Емитента към третото тримесечие разходите за външни услуги са намалели с около 45% или 15 547 хил. лв., спрямо 22 475 хил. лв. за същия период на 2020 г.

Другото приходно перо на Емитента, макар и с нисък дял са, паричните потоци от наеми в размер на 129 хил. лв., спрямо 107 хил. лв. през 2019 г. Реализираните приходи от наем са от притежавани инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2020 г. в размер на 14 012 хил. лв. и представляват 36 % от общата стойност на инвестиционните имоти.

Нетното изменение на финансовите приходи и разходи към края на третото тримесечие на 2021 г. допринася до ръст в крайният резултат и реализация на печалба за периода в размер на 2 514 хил. лв., спрямо загуба в размер на 7 хил. лв. за същия период пред 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)		(неодитирани данни в хил. лв.)	
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	41	30	24	33
Нематериални активи	11	6	6	7
Инвестиционни имоти	39 240	39 240	39 240	39 240
Инвестиции в дъщерни предприятия	1	1	1	1
Други инвестиции	7 778	7 866	7 866	7 778
Вземания от свързани лица	7 854	8 322	6 666	8 219
Отсрочени данъчни активи	216	190	190	216
	55 141	55 655	53 993	55 494
Текущи активи				
Материални запаси	26	26	27	26
Незавършени услуги	30	1	1	30
Финансови вземания	909	34 622	35 543	722
Вземания от свързани предприятия	994	10	6	10
Търговски вземания	1 832	1 632	6 816	855
Други вземания	22 569	23 485	21 055	22 752
Пари и парични еквиваленти	525	434	321	470
	26 885	60 210	63 769	24 865
ОБЩО АКТИВИ	82 026	115 865	117 762	80 359
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Акционерен капитал	137	137	137	137
Резерви	3 715	3 715	3 715	3 715
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	13 432	14 666	17 180	13 426
	17 284	18 518	21 032	17 278

ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Финансови задължения	31 091	60 707	63 305	29 135
Отсрочени данъчни пасиви	1 062	1 118	1 118	1 062
Други задължения			6 175	
	32 153	61 825	70 598	30 197
Текущи задължения				
Финансови задължения	9 634	10 723	5 960	8 080
Задължения към свързани лица	10 126	9 019	10 776	9 583
Данъчни задължения	339	538	394	271
Търговски задължения	2 202	1 183	1 639	1 427
Задължения към персонала и за социално осигуряване	43	46	47	38
Други задължения	10 245	14 013	7 316	13 485
	32 589	35 522	26 132	32 884
ОБЩО ПАСИВИ	64 742	97 347	96 730	63 081
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	82 026	115 865	117 762	80 359

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. и междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2021 г. на „Техноимпортекспорт” АД. Данните към 30.09.2020 г. са предоставени от Емитента.

Отчет за паричните потоци

Отчет за паричните потоци	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	30.09.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)		(неодитирани данни в хил. лв.)	
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	26 181	39 905	19 027	36 659
Плащания към доставчици	(27 222)	(71 748)	(20 523)	(34 381)
Плащания към персонала и осигурители	(351)	(323)	(222)	(243)
Плащания за данъци	(245)	-	(394)	-
Други постъпления от оперативната дейност	1	1	-	1
Други плащания за оперативната дейност	(69)	(2 363)	(215)	(171)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 705)	(34 528)	(2 327)	1 865
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Придобиване на дълготрайни материални активи	(75)	(880)	-	-
Продажба на асоциирани дружества	1 983	-	-	-
Придобиване на други инвестиции	-	(4 675)	(97)	(145)
Продажба на други инвестиции	-	9 695	1 145	-
Постъпления от предоставени заеми	-	819	3 776	818
Плащания по предоставени заеми	(5 672)	(93)	(1 929)	(93)
Получени лихви	-	211	17	211
Получени дивиденди	34	15	(364)	(1 237)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(3 730)	5 092	2 548	(446)
Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от получени заеми	12 381	37 221	10 267	6 483
Плащания по получени заеми	(7 226)	(6 624)	(9 151)	(6 571)
Платени лихви	(1 201)	(1 239)	(1 440)	(1 375)
Плащания по лизингови договори	(10)	(13)	(10)	(11)
Нетни парични потоци от финансова дейност	3 944	29 345	(334)	(1 474)

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 491)	(91)	(113)	(55)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	2016	525	434	525
Пари и парични еквиваленти в края на периода	525	434	321	470

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. и междинен неаудитиран финансов отчет към 30.09.2021 г. на „Техноимпортекспорт” АД.

11.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

11.2.1. Одиторски доклад

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от Златка Тодорова Капинкова, Регистриран одитор с диплома № 0756, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Иван Багрянов“ № 19, вх. А, ет. 2, ап. 1.

В одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. няма забележки или квалификации, като е подчертан следният ключов одиторски въпрос:

„Както е оповестено в Приложения 14, 15, 16 и 37 към финансовия отчет, Дружеството има финансови вземания, търговски вземания, други вземания, вземания от свързани лица с брутна сума преди обезценка 28 215 хил. лв. и коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 2 157 хил. лв.

МСФО 9 Финансови инструменти (МСФО 9) изисква признаване на обезценка за вземанията на база очаквани кредитни загуби, а не на понесени загуби.

Приложението на модела за определяне на обезценка на кредитни загуби на финансови вземания, търговски вземания, други вземания, вземания от свързани лица значително увеличава сложността и необходимостта от преценки и предположения от страна на ръководството при оценка на очакваните кредитни загуби.

Дружеството е разработило методология за прилагане на модела за очакваните кредитни загуби в съответствие с МСФО 9, основаващ се на значими преценки и допускания относно изчисления за ключови показатели за „вероятност на неизпълнение“, „загуба при неизпълнение“, „експозиция при неизпълнение“, преценки относно бъдещи парични потоци базирани на минали събития, настоящи условия и бъдещи икономически прогнози.

Поради: а) съществеността на финансови вземания, търговски вземания, други вземания, вземания от свързани лица за финансовия отчет на Дружеството, както и б) присъщата степен на субективност и несигурност при използване на множество допускания, предположения и преценки от страна на ръководството при определяне на размера на очакваните кредитни загуби свързани с финансови вземания, търговски вземания, други вземания, вземания от свързани лица, съгласно приетата методология в съответствие с МСФО 9, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос“.

В горепосочения одиторски доклад е обърнато е внимание за настъпили събития след края на отчетния период, а именно: *„В началото 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появило затруднение в бизнеса редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19)“.*

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. одитиран от Стоян Димитров Стоянов, Регистриран одитор с диплома № 0043, адрес за кореспонденция гр. София, р-н Студентски град, ул. „Акад. Стефан Младенов“ №1

В одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. няма забележки или квалификации, като е обърнато е внимание за настъпили събития след края на отчетния период, а именно:

Обръщаме внимание на Приложение 43 „Събития след края на отчетния период“ относно следното некорегиращо събитие:

„Освен последиците върху здравето на гражданите и здравната система, Covid-19 има силен негативен ефект върху глобалната икономика. Към дадения момент оценката на икономическият ефект от Covid-19 е изключително сложна. Мащабът на

въведените карантини, ограниченията за пътуване и мерките за социална дистанция доведоха до рязък спад на разходите за бизнес и потребление, което води до световна рецесия. На този етап икономическата рецесия на международно и местно ниво изглежда неизбежна, като точния ѝ обем до голяма степен ще зависи от броя заразени и продължителността на карантината. Ковид кризата се отрази сериозно върху показателите на фирмите, като в повечето случаи те бележат спадове спрямо предходната година.

В съответствие с мерките, предприети от правителството на страната, ръководството на Дружеството осъществява действия за ограничаване на потенциалните, бъдещи негативни последици и ефекти:

а) работата се организира в съответствие с възникналите извънредни условия преразглеждат се бизнес плановете, разработват се стратегии за дейността при създамата се обстановка;

б) осигурена е защитена среда и дистанционен режим на работа при необходимост.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точно влиянието на коронавируса пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието няма да има съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти и върху обема и цените на строителните услуги зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно ще засегнат бизнеса.“

11.2.1а. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

Одиторските доклади към годишните финансови отчет за 2019 г. и 2020 г. не са били отказвани от регистрирани одитори и в тях не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

11.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите

Освен посочените годишни финансови отчети за 2019 г. и 2020 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

11.2.3. Когато финансовата информация не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от годишните одитирани финансови отчети на „Техноимпортекспорт” АД за 2019 г. и 2020 г. Представената информация към 30.09.2021 г. не е одитирана.

11.3. Правни и арбитражни производства

През 2020 г. е заведено пред Софийски градски съд гражданско дело № 5483/2019 от ищец Емитента против ответник юридическо лице. Искът е за собственост с правно основание чл. 108 от Закона за собствеността. От страна на ответника в същото производство е предявен насрещен иск при условията на евентуалност за извършение в имота подобрения и разноси по делото, ведно със законовата лихва върху сумата на иска от датата на подаване на исковата молба. Делото е насрочено за разглеждане в началото на 2022 г.

По иск на Емитента пред Софийски градски съд е заведено гражданско дело № 4926/2020 против физическо лице във връзка с недвижим имот находящ се в гр. София. Искът е с правно основание чл. 108 от Закона за собствеността, чл. 59 и чл. 86 от ЗЗД за установяване на собственост върху недвижим имот, находящ се в гр. София, предаването му във владение на „Техноимпортекспорт” АД и заплащане на обезщетение, включително и лихви за забава върху дължимото обезщетение, за неоснователно обогатяване. Делото е насрочено за разглеждане в началото на 2022 г.

Съгласно Решение на Софийски градски съд по Търговско дело 1636/2019 г. и постановената нищожност на сделки с финансови инструменти от 2018 г., при които Емитента се явява продавач, ръководството на Емитента е предприело мерки за изпълнение на съдебното решение за обратно придобиване на финансовите инструменти и възстановяване на дължимата сума към насрещната страна. Съгласно сключено споразумение между страните, е извършено обратно прехвърляне на финансовите инструменти, като крайният договорен срок между страните за извършване на плащането по сключената сделка е 05.05.2022 г., с което Емитента ще спази определеният в решението на съда срок, изтичащ на 30.07.2022 г. Сумата за плащането по горепосочената сделка от страна на Емитента е в размер на 1 317 хил. лв., като „Техноимпортекспорт” АД планира да финансира това плащане със собствени средства, чрез реструктуриране на активите си.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма други държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружествата от Групата му.

11.4. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

От края на 2019 г. насам е в сила пандемията COVID-19. Ръководството на Дружеството не е в състояние да прецени продължителността и бъдещият интензитет на този извънреден фактор върху стопанския живот и в частност върху резултатите на Емитента.

Към датата настоящият проспект от последно изготвения междинен финансов отчет към 30.09.2021 г. не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента или на някое дружество от неговата Група.

На 22.12.2020 г. Дружеството емитира облигации на стойност 35 млн. лв., за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящият Проспект.

12. Допълнителна информация

12.1. Акционерен капитал

Към датата на Проспекта основният капитал на Дружеството е 137 004 лв., разпределен в 137 004 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 1 лева всяка една. Всичките 137 004 броя акции са изцяло изплатени. Съгласно чл. 12 от Устава, в Дружеството се води книга на акционерите, в която се записват името и адреса на притежателите на поименните акции и се отбелязва вида, номиналната и емисионната стойност, броят и номерата на акциите.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегирани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Техноимпортекспорт” АД.

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството или към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

12.2. Учредителен акт и устав

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава, както следва: Проектиране, строителство, инженеринг, ремонтни работи, реконструкция и рехабилитация на обществени и жилищни сгради и обекти от транспортната инфраструктура; реализация на инвестиционни проекти в т.ч. инвеститорски контрол, поддръжка, управление, стопанисване и отдаване под наем на офисни, производствени, складови и други помещения; консултантски услуги, търговско представителство и посредничество;

посредническа дейност по информиране и наемане на работа в Република България и в чужбина, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

В Устава не са посочени цели на Емитента.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831121837 с акт за вписване 20080204155440.

Уставът на „Техноимпортекспорт” АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

13. Договори от съществено значение

Емитентът и Дружествата от неговата икономическа група нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

14. Налични документи

Този Проспект и допълнителна информация за „Техноимпортекспорт” АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg).

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и историческата финансова информация на Емитента от последните две финансови години и междинният неаудитиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2021 г. предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Техноимпортекспорт” АД (www.tiexport.com). През периода на валидност на Проспекта същият, както и Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и допълнителните споразумения към него ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net). През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последните две финансови години (2019 г. и 2020 г.), междинният неаудитиран финансов отчети на Емитента към деветмесечието на 2021 г., предхождащи публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	„Техноимпортекспорт” АД
Седалище:	гр. София, р-н Изгрев
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 963 00 40
Електронна поща:	office@tiexport.com
Лице за контакт:	Иван Тодоров
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. „Кораб Планина“ № 13
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс” АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и допълнителните споразумения към него ще бъдат достъпни на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20.

Уставът на Емитента е наличен по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с електронен адрес www.brra.bg.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980**1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган**

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980, на стр. 23 и стр. 24 по-горе.

1.2. Декларацията от лицата за достоверността на информацията е посочена в същия раздел.

1.3. В Проспекта не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.4. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).

1.5.

а) настоящият Проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

2. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

3. Съществена информация

3.1. *Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането*

Доколкото е известно на „Техноимпортекспорт” АД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

3.2. *Обосновка на предлагането и използването на постъпленията*

Корпоративните облигации на „Техноимпортекспорт” АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е усвоило средствата от облигационния заем съобразно целите, заложили в предложението към инвеститорите:

- 33 890 хил. лв. по два договора за покупка на две вземания. Реализираната сума се явява заплатена цена на тези вземания с две юридически лица, които, както и дъжниците, не се явяват свързани лица с Емитента, както и за дружествата от неговата Група. Изборът на инвестициите е направен от ръководството на Емитента (СД), което притежава дългогодишен управленски опит, след предварително проучване и внимателен анализ дали даденото предложение отговаря на определени общи критерии (да попада в таргетиран отрасъл, в което Емитента се е специализирал, управленски

практики, и пр. на длъжника, определящи устойчивостта на инвестицията), които биха направили дадена инвестиция печеливша.

Договорите представляват:

- вземане в общ размер на 51 145 хил. лв., заплатено за цена на придобиване в размер на 33 000 хил. лв., обезпечено с първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с площ 90 000 кв. м., находящ се в гр. Казан, Република Татарстан, представляващ урбанизирана територия с предназначение на земята за многофамилно жилищно строителство. Обезпеченото парично вземане представлява вземания на „Техноимпортекспорт” АД от „Ескана Русия” ЕООД, ЕИК 200982924, в общ размер към 22.12.2020 г. 26 150 хил. евро, произтичащи от Договор за банков кредит от 21.01.2013 г., изменен и допълнен с допълнителни споразумения между страните (анекси) и прехвърлени към „Техноимпортекспорт” АД с Договор за цесия между банкова институция (цедент) и „Техноимпортекспорт” АД (цесионер) от 23.12.2020г. С длъжника „Ескана Русия” ЕООД, Емитента е сключил споразумение за погасяване на посочените задължения на 23.12.2020г., включително анекс към него от 23.11.2021 г. за погасяване на вземането на части или изцяло в срок до 23.12.2024 г. Вписването на учредения с горепосочения договор залог в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) е извършено на 23.12.2021 г. и представлява по същество обезпечението по настоящия облигационен заем и подробно е описан в част V от настоящия проспект. Извършената инвестиция в горепосоченото обезпечено вземане, освен сконтова и лихвена доходност, предоставя възможност за придобиване на таргетиран инвестиционен имот във връзка с проект свързан с основната дейност на Емитента, осъществяването на който, според ръководството на Дружеството, би предоставил добри възможности за печалби и съответно би подобрил финансовия му резултат. Дружеството-длъжник „Ескана Русия” ЕООД оперира в строителния сектор.
- необезпечено вземане, договорено за цена за придобиване от 890 хил. лв. Дружеството длъжник е с предмет на дейност лечебно-профилактична специализирана извънболнична медицинска дейност и курортология, търговски сделки за нуждите на осъществяваната медицинска дейност и за обслужване на пациентите, обучение на специалисти и продължителна квалификация. Към датата на настоящия проспект, лихвеното вземане е продадено след частично плащане от страна на длъжника, като получените суми са използвани за погасяване на кредитни задължения по банкови заеми и осигуряване на ликвидност за първото лихвено плащане по настоящия облигационен заем.

„Техноимпортекспорт” АД е предприело действия за защита на интересите и гарантиране на вземанията си, чрез клаузи в договорите с всеки един контрагент за неустойка и право за предявяване на вреди, в случай на неизпълнение, неплащане и/или забава;

- извършени плащания във връзка с уреждане на акцесорно задължение по договор с контрагент за проектиране, строително-монтажни работи и инженеринг на сервизно обслужващи авиационни сгради за поддръжка и ремонт – 110 хил. лв.;

- плащане по договор от 01.07.2020 г. за консултантски услуги с чуждестранно юридическо лице, със седалище и образувано, съгласно законите на Руската федерация в размер на 978 хил. лв. за цялостната дейност, включваща:

- проучване на пазара на поземлените имоти за многоетажно жилищно строителство в столични градове на територията на Руската федерация;
- проучване на публичната информация / сведения за поземлени имоти;
- при необходимост изготвяне на справочна информация за обектите – поземлени имоти;
- организация на преговори със собственици на поземлените имоти или техни представители;
- ако е необходимо, предварителен анализ на ликвидността на поземлените имоти;

- консултиране относно държавната регистрация на права върху поземлени имоти в Руската федерация;
- консултиране на „Техноимпортекспорт” АД по въпросите на гражданското право, поземленото законодателство на Руската федерация;
- оказване на съдействие на „Техноимпортекспорт” АД при взаимодействието му с руски юридически и физически лица;
- оказване на юридическа помощ при съставяне на необходимите договори и споразумения, спазвайки изискванията на законодателството на Руската федерация.

Към датата на настоящия проспект договора е приключил, като Емитента е получил необходимата информация по консултиране, правна помощ и представителство с цел търсене на подходящ имот във връзка с управление и изпълнение на строително-инвестиционни проекти, инвеститорски контрол и фасилити мениджмънт (организация на експлоатацията на сгради).

При емитирането на корпоративните облигации на „Техноимпортекспорт” АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN код, на CFI код и FISN код на емисията в ЦД	216.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки	1 504.00
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	20.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс” АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)	14 400.00
Общо	16 140.00

Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс” АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар (с вкл. ДДС)	6 000.00
Такса потвърждаване проспект в КФН	10 000.00
Общо	17 200.00

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и с изготвянето на Проспекта се очаква да бъде 33 340 лв. или 0.9526 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 35 млн. лв. представлява 0.10 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Техноимпортекспорт” АД възлиза на 34 966 660.00 лв.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност. Ръководството възнамерява лихвените разходи по настоящата облигационна емисия, да бъдат обслужвани от Емитента с реализираната печалба преди данъци (1 043 хил. лв., конкретно през 2020 г.) Очакванията на ръководството на „Техноимпортекспорт” АД са направените инвестиции да започнат да носят лихвена доходност, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящия облигационен заем. При необходимост е възможно генериране на паричен поток от някои от краткосрочните инвестиции, с цел осигуряване на финансов ресурс.

4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия

4.1. *Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)*

Предмет на публичното предлагане са 35 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 35 млн. лева.

Идентификационният код на емисията облигации на „Техноимпортекспорт” АД е BG2100016208. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Настоящата емисия е втора по ред, издадена от „Техноимпортекспорт” АД. Предходната емисия облигация с ISIN BG2100013122 е била с дата на издаване 10.08.2012 г., като заема бе реализиран при условието на частно пласиране. Облигационния заем е бил за 5 000 000 евро и са били издадени 5 000 броя обикновени /неконвертируеми/, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинал 1 000 евро всяка при 8 % годишна лихва. Заемът е погасен през 2019 г., съгласно седемгодишният си амортизационен план.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията; Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни

- книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;
 - ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса” АД;
 - ✓ Правилник на „Централен депозитар” АД;
 - ✓ Закона за особените залози (ЗОЗ)

4.3. Информация за това дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар” АД. Адрес на „Централен депозитар” АД: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4. Електронна страница: www.csd-bg.bg.

4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. Ако не е фиксирана, се посочва максималната сума на ценните книжа, които ще се предлагат (ако е налична), и се описват механизмите и сроковете за публично обявяване на окончателната сума на предлагането.

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 35 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 35 млн. лева.

4.5. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията облигации на „Техноимпортекспорт” АД е деноминирана в лева.

4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита чрез реализация на обезпечението.

4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни, и процедура за упражняването на тези права

Облигациите на „Техноимпортекспорт” АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/.

Съгласно решението на ОСА на „Техноимпортекспорт” АД от 16.12.2020 г. за издаване на настоящия облигационен заем, ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. С оглед защитата на интересите на облигационерите и факта, че облигационната емисия, предмет на настоящия проспект не е била допусната до търговия на регулиран пазар в срок, по инициатива на „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на Довереник на облигационерите, е осъществена комуникация с Емитента и всички облигационери във връзка с неизпълнение на посочения по-горе ангажимент от страна на „Техноимпортекспорт” АД. До датата на настоящия проспект от страна на облигационерите не са постъпвали искания към Емитента за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции” ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” на 22.12.2020 г. На основание Решение на Общото Събрание на Акционерите от 16.12.2020 г. и решение на

Съвета на Директорите на „Техноимпортекспорт” АД от 16.12.2020 г., и съответно Решение на Общото Събрание на Акционерите от 18.11.2021 г., решение на Съвета на Директорите на „Техноимпортекспорт” АД от 18.11.2021 г., както и решение на Общото събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN BG2100016208 от 10.12.2021 г. за последваща промяна на обезпечението по нея се сключи нов договор на 17.12.2021 г. между Емитента и Довереника на облигационерите, който заменя предходния между страните.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви” № 20. Договорът и допълнителните споразумения към него са публикувани и на интернет страницата на Довереника на адрес www.abvinvest.eu/?page_id=589.

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 18.01.2021 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност съгласно отчета за всеобхватния доход, се увеличава с разходите за лихви и сумата се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. В случай, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентът се изчислява на консолидирана основа. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на

облигационерите и др.).

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от ОСО, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от ОСО.

Съгласно данните от последния междинен финансов отчет към 30.09.2021 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 82.10% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 96 730 хил. лв. и активи 117 762 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 5.66 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента, са съответно: печалба от обичайна дейност 7 575 хил. лв. и разходи за лихви 1 624 хил. лв.:

Пояснение: Печалбата от обичайна дейност за последните 12 месеца е изчислена като от печалбата преди данъци за цялата 2020 г., в размер на 5 734 хил. лв., се извади финансовия резултат (загуба) за трето тримесечие на 2020 г., в размер на (6 хил. лв.) и се прибави печалбата преди данъци за трето тримесечие на 2021 г., в размер на 1 835 хил. лв.

Разходите за лихви за последните 12 месеца са изчислени като от разходите за лихви за 2020 г., в размер на 798 хил. лв., са извадени разходите за лихви за трето тримесечие на 2020 г., в размер на 591 хил. лв. и са прибавени разходите за лихви за трето тримесечие на 2021 г., в размер на 1 417 хил. лв.

Горепосочените данни за печалбата преди данъци са извлечени от отчетите на Емитента за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периодите, приключващи на 30.09.2020 г., 31.12.2020 г. (одитиран) и 30.09.2021 г., а данните по отношение стойностите на разходите за лихви са извлечени от пояснителните бележки към тях;

- Текуща ликвидност: 2.44 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 63 769 хил. лв. и текущи пасиви 26 132 хил. лв.

Към 30.09.2021 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Датата на падежа на емисията е 22.12.2028 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- 1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

- 2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

- 3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от настоящото Приложение, явяващо се част от Проспекта, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 14 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

- 4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай,

че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- ✓ сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- ✓ съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- ✓ съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- ✓ промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- ✓ издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.8. Информация за емисията

а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 3.50 % (три цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$\text{КД} = (\text{НС} * \text{АП} * \text{РД}) / \text{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

АП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Съгласно погасителният план на настоящата облигационна емисия първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, т.е. на 22.06.2021 г. Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 22.06.2021 г., 22.12.2021 г., 22.06.2022 г., 22.12.2022 г., 22.06.2023 г., 22.12.2023 г., 22.06.2024 г., 22.12.2024 г., 22.06.2025 г., 22.12.2025 г., 22.06.2026 г., 22.12.2026 г., 22.06.2027 г., 22.12.2027 г., 22.06.2028 г., 22.12.2028 г..

Датите на главничните плащания са, както следва: 22.06.2024 г., 22.12.2024 г., 22.06.2025 г., 22.12.2025 г., 22.06.2026 г., 22.12.2026 г., 22.06.2027 г., 22.12.2027 г., 22.06.2028 г., 22.12.2028 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия проспект за допускане до търговия, съгласно погасителният план за обслужване на облигационния заем, не са налице неплатени лихвени и главнични плащания. Първото лихвено плащане с вальор 22.06.2021 г. е извършено от Емитента със забава на 06.08.2021 г. Довереникът на облигационерите в лицето на „АБВ Инвестиции” ЕООД е осъществил незабавна комуникация след установеното закъснение с Емитента и ЗАД Армеец (в качеството му тогава на Гарант по настоящата емисия облигации). Като причина за забавянето на плащането от „Техноимпортекспорт” АД посочват временни ликвидни затруднения с уверението, че Дружеството разполага с достатъчно активи, за да покрива задълженията си и е предприело съответните действия за осигуряване на необходимата ликвидност. Второто лихвено плащане с вальор 22.12.2021 г в размер на 614 178.08 лв. и превода на сумата към Централен Депозитар АД е извършен на 30.12.2021 г. с техническа забава от три работни дни от страна на Емитента.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания
1	22.12.2020	22.06.2021	3.50 %	182	365	610 821.92 лв.
2		22.12.2021	3.50 %	183	365	614 178.08 лв.
3		22.06.2022	3.50 %	182	365	610 821.92 лв.
4		22.12.2022	3.50 %	183	365	614 178.08 лв.
5		22.06.2023	3.50 %	182	365	610 821.92 лв.
6		22.12.2023	3.50 %	183	365	614 178.08 лв.
7		22.06.2024	3.50 %	183	366	612 500.00 лв.
8		22.12.2024	3.50 %	183	366	551 250.00 лв.
9		22.06.2025	3.50 %	182	365	488 657.53 лв.
10		22.12.2025	3.50 %	183	365	429 924.66 лв.
11		22.06.2026	3.50 %	182	365	366 493.15 лв.
12		22.12.2026	3.50 %	183	365	307 089.04 лв.
13		22.06.2027	3.50 %	182	365	244 328.77 лв.
14		22.12.2027	3.50 %	183	365	184 253.42 лв.
15		22.06.2028	3.50 %	183	366	122 500.00 лв.
16		22.12.2028	3.50 %	183	366	61 250.00 лв.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

д) Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от частта на информацията, изготвена по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 в настоящия Проспект.

4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

а) Падеж

Датата на падежа на емисията 22.12.2028 г.

б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията

Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се

задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- ✓ посочените в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Проспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Проспект.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на главнично плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	22.06.2024	3.50 %	183	366	3 500 000.00 лв.
2	22.12.2024	3.50 %	183	366	3 500 000.00 лв.
3	22.06.2025	3.50 %	182	365	3 500 000.00 лв.
4	22.12.2025	3.50 %	183	365	3 500 000.00 лв.
5	22.06.2026	3.50 %	182	365	3 500 000.00 лв.
6	22.12.2026	3.50 %	183	365	3 500 000.00 лв.
7	22.06.2027	3.50 %	182	365	3 500 000.00 лв.
8	22.12.2027	3.50 %	183	365	3 500 000.00 лв.
9	22.06.2028	3.50 %	183	366	3 500 000.00 лв.
10	22.12.2028	3.50 %	183	366	3 500 000.00 лв.

4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 3.50 % (три цяло и пет десети процента) на годишна база.

б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а).

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Начина за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент по настоящата емисия са посочени в раздел IV т. 4.8. от този Проспект.

4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции” ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден

от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 18.01.2021 г. в седалището на Емитента.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат търговска банка или инвестиционен посредник:

1. които са поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;

2. които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;

3. които контролират пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите;

4. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;

5. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по този Договор или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността и правната перфектност на обезпечението;
- ✓ на свободен достъп до документите и информацията свързани с вземанията-предмет на обезпечението, както и възможност да се запознава, да изисква и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното обезпечение, включително но не само такива, свързани със собствеността, наличието/липсата на правни тежести, съответствието на Обезпечението със законовите разпоредби и предписанията на компетентните органи и други документи, свързани с учредяването на особения залог и поддържането на обезпечението в полза на Довереника на облигационерите.;
- ✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- ✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:

- а) Промяна в състоянието на Обезпечението по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
- б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
- г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;
- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;
- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаляване на стойността на обезпечението – да поиска допълване на обезпечението до минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереник е длъжен:

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента ;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
 - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Обезпечението, допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на Обезпечението да е в размер по-голям или равен на Минималната стойност на Обезпечението, съгласно настоящия Договор;
 - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
 - в) да пристъпи към изпълнение върху обезпечението на емисията в допустимите от закона случаи и ред ;
 - г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;
 - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
 - е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.
- ✓ да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по предходните от а) до е).

Съгласно чл. 13, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите за обезпечаване на вземанията по главницата на Облигационния заем, който е с обща номинална стойност в размер на 35 000 000 (тридесет и пет милиона) лева, както и на вземанията за всички

дължими върху тази главница лихви и разноски по Облигационния заем, Емитентът се задължава да осигури надлежното учредяване и вписване в Централен регистър на особените залози в полза на „АБВ Инвестиции” ЕООД като заложен кредитор, в качеството му на довереник на облигационерите, на първи по ред особен залог по смисъла на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху вземанията съгласно чл. 3, т. 1 като Обезпечение по Облигационната емисия, съгласно чл. 3, т. 1.

Минималната стойност на обезпечението

Емитентът е длъжен във всеки момент за срока на Емисията да поддържа такъв размер на обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на имуществото (вземанията), предмет на Обезпечението, съгласно съответната оценка от лицензиран независим оценител, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по-малко от 1.10:1 (едно цяло и десет стотни към едно). Спазването на това съотношение е задължително за целия период на Емисията и следва да се следи периодично от „Техноимпортекспорт” АД, който информира ИП „АБВ Инвестиции” ЕООД в случай на съществени изменения в стойността на обезпечението съгласно условията и в сроковете посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”.

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 14 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- ✓ Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” от 17.12.2021 г. и не учреди залога върху вземанията, предмет на Обезпечението, в срока по чл.13, ал.2 от настоящия Договор ;
- ✓ Емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ИП „АБВ Инвестиции” ЕООД, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;
- ✓ за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, р-н Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, както и на адреса на управление на Довереника „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви” № 20. Договорът и допълнителните споразумения към него са публикувани и на интернет страницата на Довереника http://abvinvest.eu/?page_id=589.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20210104125308. На проведеното общо събрание бяха представени 100 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за Довереник на облигационерите.

4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ и съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите от 16.12.2020 г., във връзка с гласуване на решение на основание чл. 21, т. 8 от Устава на дружеството.

4.13. Дата на емитиране на ценните книжа

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 22.12.2020 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигации (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на

облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на ОСА на „Техноимпортекспорт” АД от 16.12.2020 г. (и на СД от същата дата) за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книжа са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора взыскателят може да поиска:

- ✓ възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- ✓ извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

Забраната по предходния абзац по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сключване на сделката.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационерите, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповор. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние

върху получения от ценните книжа доход. Информацията относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителните към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и „Реал Финанс“ АД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Предупреждение! Данъчното законодателство на държавата-членка на инвеститора и държавата-членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО”).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните

доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от лихви са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при приходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС).

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс” АД
ЕИК:	121746470
LEI код:	2594006NSRRSXP5DNI15
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.

5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Техноимпортекспорт” АД е в размер на 35 000 000 (тридесет и пет милиона) лева, разпределени в 35 000 (тридесет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс” АД.

За всички облигации от емисията в решението за издаване на заема е предвидено да се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации. Извънредната епидемиологична COVID-19 обстановка в страната, която въздейства върху нормалното протичане на работния процес и свързаните с него срокове, повлия извършения одит на годишния финансов отчет на Емитента за 2020 г. да приключи с техническа забава на 28.09.2021 г. и е причината Дружеството да е възпрепятствано да изпълни така поетия ангажимент навреме.

Одитирания отчет за предходната финансова година е неотменима част от основната финансова информация, необходима на инвеститорите за вземане на информирано инвестиционно решение при анализ на финансовото състояние на Дружеството.

Необходимостта от заверен годишен финансов отчет е свързана и със задължението за предоставяне на одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години, както и одиторските доклади за всяка от тези години, в регулаторният орган за одобрение на настоящия Проспект, съгласно Приложение 6 от ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 на КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар. „Техноимпортекспорт” АД по инициатива на Довереника на облигационерите е предприело съвременни мерки за уведомяване на всички облигационери с горепосоченото обстоятелство.

5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

5.1.3. Описание на възможността за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми

Всички 35 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверяващ документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочтително закупуване.

5.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

5.1.7. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

5.2. План за пласиране и разпределение

5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

5.2.2 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Името и адреса на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс” АД.

5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар” АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.

5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

6. Допускане до търговия и организация на търговията

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 29.01.2022 г.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взел решение за такава регистрация.

Съветът на директорите не планира в бъдеще емисията облигации да се търгува на пазари от други държави в ЕС или трети страни.

6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

6.3. Име и адрес на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия са предложени и заплатени от инвеститорите при емисионна цена, равна на номиналната стойност на една облигация от 1000 лв. за брой.

7. Допълнителна информация

7.1. Ако в Проспекта са посочени консултантите във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите

В Проспекта не са посочвани консултантите.

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)**1. Същност на гаранцията**

Първоначално, при издаването на заема, „Техноимпортекспорт” АД е сключило със ЗАД „Армеец” АД застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 42 043 246.57 лева. Срокът на полицата е бил договорен до 05.02.2029 г.

С цел намаляване на разходите по облигационния заем, свързани с заплащане на вноските по дължимата премия, съгласно погасителният план в така сключеният застрахователен договор, ръководството на Емитента на 18.11.2021 г. е взело решение да отправи предложение към облигационерите по издадените корпоративни облигации, обект на настоящия проспект, за промяна на гаранцията на облигационния заем, чието решение е потвърдено от извънредно ОСА на „Техноимпортекспорт” АД от същата дата. В следствие отправеното предложение е проведено ОСО на 10.12.2021 г с покана от Довереника на облигационерите, при дневен ред и проекти за решения, обявени в Търговския регистър и регистъра на ЮАНЦ с акт 20211126141232 / 26.11.2021 г. При представени 31 000 броя облигации, представляващи 88.57% от общия брой издадени облигации и осигуряващи нужния кворум и 100% от тях гласували „За“, са приети следните решения:

1. Общото събрание на облигационерите приема предложените от емитента „Техноимпортекспорт” АД промени в обезпечението на облигационния заем, а именно:
Освобождаване на застраховката, служеща като обезпечение по облигационната емисия и учредяване на първи по ред особен залог по смисъла на Закона за особените залози в полза на довереника на облигационерите, съгласно предвиденото в чл.100з от ЗППЦК, върху вземане на „Техноимпортекспорт” АД от „Ескана Русия” ЕООД, ЕИК 200982924, в общ размер към 22.12.2020г. 26 150 048.95 евро /двадесет и шест милиона сто и петдесет хиляди и четиридесет и осем евро и деветдесет и пет евроцента/ произтичащо от договор за банков кредит с реф.№ 80800КР-АА-4291 от 21.01.2013 г. изменен и допълнен с Анекс № 1 от 30.08.2013 г., Анекс № 2 от 31.05.2014 г., Анекс № 3 от 27.02.2015г., Анекс № 4 от 30.10.2015 г., Анекс № 5 от 30.12.2015 г., Анекс № 6 от 29.12.2017г. и прехвърлено към „Техноимпортекспорт” АД с Договор за цесия от 23.12.2020г.;
2. Общото събрание на облигационерите одобрява и приема постъпилото предложение от Емитента - „Техноимпортекспорт” АД за замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100016208 и дава съгласие след учредяване на обезпечението съобразно Решението на Общото събрание на облигационерите по т.1 по-горе и предоставяне на Потвърждение и Удостоверение за вписан особен залог, издадени от Централния регистър на особените залози, от което е видно, че Довереникът на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код: BG2100016208 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение вземания няма вписани други тежести или права в полза на трети лица (освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия), да бъде прекратена застраховка „ОБЛИГАЦИОННИ ЕМИСИИ“, издадена от „ЗАД Армеец” АД в полза на „АБВ Инвестиции” ЕООД (в качеството му на Довереник на облигационерите), съгласно Застрахователна полица № 20 100 1408 0000916314 от 22.12.2020 г.

Като част от материалите на ОСО е била приложена и оценка на вземането от независим оценител, което заменя застраховката, като обезпечение по облигационната емисия.

2. Обхват на гаранцията

В изпълнение на горепосочените решения, на 17.12.2021 г. е сключен договор за учредяване на залог върху вземания по реда на закона за особените залози между „АБВ Инвестиции“ ЕООД, като Довереник на облигационерите по настоящия заем и в качеството му на заложен кредитор и „Техноимпортекспорт” АД в качеството му на залогодател.

Съгласно този договор, за обезпечаване вземанията на облигационерите и на Довереника по Облигационния заем, ведно с главницата, лихвите и разноските, залогодателят („Техноимпортекспорт” АД) учредява в полза на „АБВ Инвестиции“ ЕООД (заложен кредитор) първи по ред особен залог по смисъла на Закона за особените залози, върху вземания на „Техноимпортекспорт” АД от „Ескана Русия” ЕООД, ЕИК 200982924, в общ размер към 22.12.2020 г. 26 150 048.95 евро /двадесет и шест милиона сто и петдесет хиляди и четиридесет и осем евро и деветдесет и пет евроцента/ произтичащи от:

- Договор за банков кредит с реф. № 80800КР-АА-4291 от 21.01.2013 г. изменен и допълнен с Анекс № 1 от 30.08.2013 г., Анекс № 2 от 31.05.2014 г., Анекс № 3 от 27.02.2015 г., Анекс № 4 от 30.10.2015 г., Анекс № 5 от 30.12.2015 г., Анекс № 6 от 29.12.2017 г. и прехвърлени към „Техноимпортекспорт” АД с Договор за цесия между банкова институция (цедент) и цесионера „Техноимпортекспорт” АД от 23.12.2020 г., и
- Споразумението за погасяване на посочените задължения сключено на 23.12.2020 г. между „Техноимпортекспорт” АД и „Ескана Русия” ЕООД, включително анекс към него от 23.11.2021 г. за погасяване на вземането на части или изцяло в срок до 23.12.2024 г.

Вписването на учредения с горепосоченият договор залог в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) е извършено на 23.12.2021 г.

Кредитор, чието вземане е обезпечено с особен залог има право на предпочитително удовлетворяване от стойността на заложеното имущество в поредността по чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон. При започване на изпълнение върху заложеното имущество кредиторът е длъжен да заяви за вписване в Централния регистър на особените залози, че пристъпва към изпълнение и да извести залогодателя за започване на изпълнението. С вписването на пристъпване към изпълнение, заложеното имущество преминава в разпореждане на заложния кредитор, който има право да продаде от свое име и за сметка на залогодателя заложеното имущество след изтичането на две седмици от вписването, че е пристъпил към изпълнение. Заложният кредитор трябва да определи депозитар, който изготвя списък на лицата, имащи права върху заложеното имущество, въз основа на данни от регистъра, като посочва размера и привилегията на всяко вземане, открива на свое име сметка в банка, по която се превеждат сумите, получени при изпълнението върху заложеното имущество и разпределя сумите, получени от продажбата на заложеното.

Обезпечителните права на Довереника на облигационерите върху вземанията, предмет на обезпечението, съществуват до момента, в който обезпечените вземания бъдат изцяло изплатени или погасени по друг начин и до пълното и точно изпълнение на всички задължения на Емитента.

Емитентът се задължава във всеки момент за срока на настоящата емисия облигации да поддържа такъв размер на обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на имуществото (вземанията), предмет на обезпечението, съгласно съответната оценка от лицензиран независим оценител, към остатъчната номинална стойност на емисията, е не по – малко от 1.10:1 (едно цяло и десет стотни към едно), представляващо минималната стойност на обезпечението. Спазването на това съотношение е задължително за целия период на емисията.

При промяна на общата стойност на имуществото, предмет на обезпечението, под минималната стойност на обезпечението, Емитентът се задължава да уведоми незабавно Довереника на облигационерите и да допълни обезпечението с друго имущество до достигане на Минималната стойност на обезпечението. Под друго имущество по смисъла на предходното изречение, се разбира първи по ред залог върху друг/и вземания, надлежно учреден и вписан по реда и при условията на Договора за изпълнение на

функцията „Довереник на облигационерите” между „Техноимпортекспорт” АД и „АБВ Инвестиции“ ЕООД и на съответно приложимите разпоредби на действащото законодателство.

Към 30.09.2021 г. е извършена оценка на стойността на вземането, предмет на обезпечение по настоящата емисия облигации на „Техноимпортекспорт” АД. Възложител е „Техноимпортекспорт” АД. Оценката е извършена от сертифицираният оценител Людмил Велинов на 15.11.2021 г., в качеството си на оценител на „Велинов Консулт” ЕООД, ЕИК 103088211, с рег. номер 902700016 от 15.07.2020 г. и служебен адрес на дружеството: гр. Варна, ул. Христо Ботев № 6, вх. В, ет. 1. „Велинов Консулт” ЕООД притежава следната оценителска правоспособност: недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриална собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи (ново и съвременно българско изобразително изкуство), земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии. Дружеството е член на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и притежава Сертификат № 902700016/ 15.07.2020 г. издаден въз основа на Протокол от 25 юни 2020 г. на Управителния съвет на КНОБ.

Велинов-Консулт“ ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки. „Велинов-Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки. Управител на дружеството е Людмил Иванов Велинов.

Стойността на вземането на „Техноимпортекспорт” АД от „Ескана Русия” ЕООД, съгласно извършената оценка от горепосоченият независимият оценител, е в размер на 44 090 800 лв. Като се има предвид, че текущата номинална стойност на облигационния заем е 35 млн. лв., процентното съотношение на стойността на обезпечението спрямо остатъчния номинал (остатъчната главница) на заема възлиза на над 125 %.

Дружеството, извършило оценката, съответно сертифицирания оценител, нямат икономически интерес, свързан с Емитента.

Емитента е предприел своевременни мерки за прекратяване на застраховка „ОБЛИГАЦИОННИ ЕМИСИИ“, издадена от „ЗАД Армеец” АД в полза на „АБВ Инвестиции” ЕООД (в качеството му на Довереник на облигационерите), по Застрахователна полица № 20 100 1408 0000916314 от 22.12.2020 г., съгласно чл. 13, ал. 1, т. 1 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец” АД, като към датата на настоящия Проспект тя е прекратена, без да са налице неуредени претенции от двете страни.

3. Налични документи

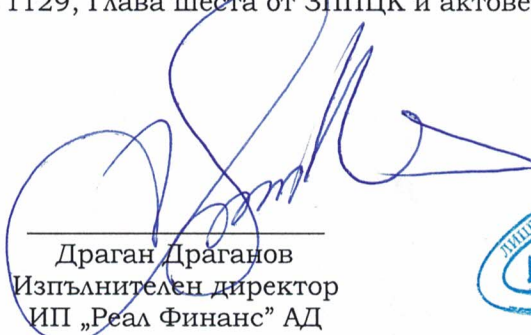
Договорите от съществено значение и други документи във връзка с обезпечението на емисията могат да бъдат разгледани на хартиен носител на адреса на Емитента - гр. София, ул. „Фредерик Жолио Кюри” № 20, на адреса на Довереника на облигационерите и Обезпечен кредитор - „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, както и на сайта на Емитента : <https://www.tiexport.com/bg/news>

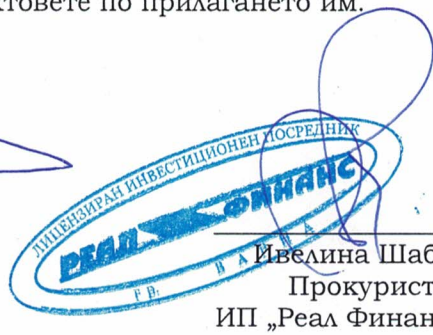
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Техноимпортекспорт” АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Иван Тодоров
Изпълнителен директор
„Техноимпортекспорт” АД



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс” АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Техноимпортекспорт” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


Драган Драганов
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс” АД


Ивелина Шабан
Прокурис
ИП „Реал Финанс” АД