



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД
ISIN код на емисията: BG2100016208
Борсов код на емисията: TIEB
Емитент: „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД
Период: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД на 22.12.2020г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 18.01.2021г. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2024г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД запазва дейността си: 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 информироване и наемане на работа в Република България и в чужбина, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД

Към 31.12.2024 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 134 978 хил. лв., като отбелязват ръст от 1.99% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Машини и съоръжения	58	62	-6.45%	0.04%
Нематериални активи	11	1	1000.00%	0.01%
Инвестиционни имоти	39492	39376	0.29%	29.26%
Други инвестиции	12803	12803	0.00%	9.49%
Финансови вземания	37778	-		27.99%

Общо нетекущи активи	90 142	52 242	72.55%	66.78%
Текущи активи				
Материални запаси	28	27	3.70%	0.02%
Незавършени услуги	472	40	1080.00%	0.35%
Финансови активи	7013	46364	-84.87%	5.20%
Вземания от свързани лица	9887	11668	-15.26%	7.32%
Търговски вземания	17672	14615	20.92%	13.09%
Други вземания	9254	7080	30.71%	6.86%
Пари и парични еквиваленти	510	312	63.46%	0.38%
Общо текущи активи	44 836	80 106	-44.03%	33.22%
Общо активи	134 978	132 348	1.99%	100.00%

Нетекущите активи отбелязват ръст през периода в размер на 72.55%, който се дължи на промяна при финансовите вземания. Текущите активи бележат спад от 44.03% спрямо края на предходното тримесечие. Намаляват финансовите активи и вземанията от свързани лица, докато търговските и други вземания се увеличават.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024	Q3 2024	Δ Q4 2024	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2024	пасивите към
				31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.10%
Резерви	3715	3715	0.00%	2.75%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	17800	17530	1.54%	13.19%
Общо собствен капитал	21 652	21 382	1.26%	16.04%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	73688	78666	-6.33%	54.59%
Отсрочени данъчни пасиви	1245	1409	-11.64%	0.92%
Общо нетекущи пасиви	74 933	80 075	-6.42%	55.51%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	11269	11005	2.40%	8.35%
Задължения към свързани лица	407	407	0.00%	0.30%
Данъчни задължения	5	5	0.00%	0.00%
Търговски задължения	12264	7492	63.69%	9.09%
Задължения към персонала и осигурители	45	34	32.35%	0.03%
Други задължения	14403	11948	20.55%	10.67%
Общо текущи пасиви	38 393	30 891	24.29%	28.44%
Общо пасиви	113 326	110 966	2.13%	83.96%
Общо собствен капитал и пасиви	134 978	132 348	1.99%	100.00%

Към 31.12.2024г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 21 652 хил. лв. Отчита се ръст в размер на 1.26% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 6.42%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се повишават с 24.29%, основно поради повишението в търговските и други задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие нарастват спрямо края на предходното тримесечие с 2.13% до 113 326 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Приходи от продажба на услуги	9844	14271	-31.02%
Други доходи/ загуби от дейността (нетно)	538	1055	-49.00%
Незавършени услуги - увеличение	472	-	
Разходи за материали	-13	-56	-76.79%
Разходи за външни услуги	-10204	-12966	-21.30%
Разходи за персонала	-499	-444	12.39%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-27	-22	22.73%
Други разходи	-30	-490	-93.88%
Незавършени услуги - намаление	-	-145	-100.00%
Резултат от оперативна дейност	81	1203	-93.27%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-1094	-979	11.75%
Други финансови позиции	1606	-93	-1826.88%
Резултат от финансова дейност	512	-1072	-147.76%
Печалба/ Загуба преди данъци	593	131	352.67%
Отсрочени данъци	-50	-55	-9.09%
Печалба/ Загуба за годината	543	76	614.47%

Към края на четвъртото тримесечие на 2024г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 81 хил. лв., спрямо реализираната печалба от оперативната дейност в размер на 1 203 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Забелязва се спад както на приходите от продажби, така и на разходите, но с по-малка сума. Нетното изменение е в резултата от оперативната дейност е спад от 1 122 хил. лв. Нетният резултат от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2024г. е печалба в размер на 512 хил. лв., т.е. се подобрява спрямо съпоставимия период на предходната година, когато финансовата дейност е била на загуба. Дружеството реализира 593 хил. лв. печалба преди данъци от началото на 2024г. (на фона на 131 хил. лв. печалба през съпоставимия период на 2023г.). Съответно, печалбата за годината след отчитане на данъчните разходи е в размер на 543 хил. лв. при печалба от 76 хил. лв. година по-рано.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1.1678	2.5932
Бърза ликвидност	1.1548	2.5910
Незабавна ликвидност	0.0133	0.0101
Абсолютна ликвидност	0.0133	0.0101

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо стойностите от края на предходното тримесечие, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност леко се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.5551	0.6050
Общ дълг/Активи	0.8396	0.8384
Общ дълг/Собствен капитал	5.2340	5.1897
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.2340	6.1897

Към 31.12.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене се наблюдава при показателя Дългосрочен дълг/Активи.

2 Информация за обезпечението на облигационната емисия.

Съгласно предвиденото в чл.100з от ЗППЦК, облигационният заем на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД е обезпечен с първи по ред особен залог на вземания по смисъла на Закона за особените залози, учреден в полза на „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на Довереник на облигационерите, върху вземания на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД от „ЕСКАНА РУСИЯ“ ЕООД, с общ размер към 22.12.2020г. 26 150 048.95 евро, 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 27.02.2015г., Анекс № 4 от 30.10.2015 г., Анекс № 5 от 30.12.2015 г., Анекс № 6 от 29.12.2017г. и прехвърлени към „Техноимпортекспорт“ АД с Договор за цесия от 23.12.2020г. Особеният залог е учреден в изпълнение на решенията от проведеното на 10.12.2021 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД, на което бе взето решение за вписване на ново и замяна на старото обезпечение. 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. Вписването на учредения посоченият договор залог в Централния регистър на особените залози бе извършено на 23.12.2021 г. и съгласно решението по т.2 от дневния ред на ОСО от 10.12.2021г. застраховката, обезпечаваща емисията бе прекратена.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

По информация от отчета за изпълнение на задълженията на Емитента, набраните средства са изразходвани съобразно целите, заложи в предложението към инвеститорите и са използвани от „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД за:

- Придобиване на вземане в общ размер на 51 145 хил. лв., обезпечено с първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с площ 90 000 кв. м., представляващ урбанизирана територия с предназначение на земята за многофамилно жилищно строителство- 33 000 хил. лв.

- Придобиване на вземане от търговско дружество 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 специализанти и продължителна квалификация- 890 хил. лв.

- 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 за цялостната дейност включваща: проучване на пазара на поземлените имоти за многоетажно жилищно строителство в столични градове; 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; предварителен анализ на ликвидността на поземлените имоти; консултиране относно държавната регистрация на права върху поземлени имоти и други - 978 хил. лв.

Емитираният на 22.12.2020г. облигационен заем е с обща номинална и емисионна стойност от 35 млн. лв., разпределена в 35 хил. броя облигации с номинал 1000 лв. всяка, със срок от 8 г., считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Лихвените плащания са на 6 месеца – 2 пъти годишно. Лихвата е 3.50 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Амортизацията на главницата е следната: през първите 3 години не се извършват погашения по главницата, от четвъртата до осмата година погашенията на главницата са на 10 равни вноски, всяка на стойност 3 500 000 лева, дължими на датата на всяко лихвено плащане през четвъртата, петата, шестата, седмата и осмата година от емитиране на облигациите.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е платил всички падежирали суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.8396 (**83.96%**);

-- Коефициент на 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. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.03**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.17**.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите 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.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Дата: 11.02.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров