

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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 първото тримесечие на 2025г. „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 информиране 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 31.03.2025 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 121 314 хил. лв., като отбелязват спад от 11.70% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Машини и съоръжения	52	57	-8.77%	0.04%
Нематериални активи	11	11	0.00%	0.01%
Инвестиционни имоти	39558	39558	0.00%	32.61%
Други инвестиции	14397	14397	0.00%	11.87%
Финансови вземания	38083	37776	0.81%	31.39%

Общо нетекущи активи	92 101	91 799	0.33%	75.92%
Текущи активи				
Материални запаси	27	26	3.85%	0.02%
Незавършени услуги	230	2	11400.00%	0.19%
Финансови активи	7002	7003	-0.01%	5.77%
Вземания от свързани лица	9905	9898	0.07%	8.16%
Търговски вземания	3848	18924	-79.67%	3.17%
Други вземания	7852	9223	-14.87%	6.47%
Пари и парични еквиваленти	349	510	-31.57%	0.29%
Общо текущи активи	29 213	45 586	-35.92%	24.08%

Общо активи	121 314	137 385	-11.70%	100.00%
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Нетекущите активи отбелязват ръст през периода в размер на 0.33%, който се дължи на промяна при финансовите вземания. Текущите активи бележат спад от 35.92% спрямо края на предходното тримесечие. Намаляват търговските и други вземания, както и паричните средства. Ръст има при незавършените услуги.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025	Q4 2024	Δ Q1 2025	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2024	пасивите към
				31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.11%
Резерви	3715	3715	0.00%	3.06%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	18867	19172	-1.59%	15.55%
Общо собствен капитал	22 719	23 024	-1.32%	18.73%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	72767	73691	-1.25%	59.98%
Отсрочени данъчни пасиви	1363	1397	-2.43%	1.12%
Общо нетекущи пасиви	74 130	75 088	-1.28%	61.11%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	12110	11284	7.32%	9.98%
Задължения към свързани лица	407	408	-0.25%	0.34%
Данъчни задължения	111	5	2120.00%	0.09%
Търговски задължения	3391	13131	-74.18%	2.80%
Задължения към персонала и осигурители	46	52	-11.54%	0.04%
Други задължения	8400	14393	-41.64%	6.92%
Общо текущи пасиви	24 465	39 273	-37.71%	20.17%
Общо пасиви	98 595	114 361	-13.79%	81.27%
Общо собствен капитал и пасиви	121 314	137 385	-11.70%	100.00%

Към 31.03.2025г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 22 719 хил. лв. Отчита се спад в размер на 1.32% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 1.28%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се понижават с 37.71%, основно поради повишението в търговските и други задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие намаляват спрямо края на предходното тримесечие с 13.79% до 98 595 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от продажба на услуги	2326	1989	16.94%
Други доходи/ загуби от дейността (нетно)	118	5	2260.00%
Незавършени услуги - увеличение	228	-	
Разходи за материали	-230	-2	11400.00%
Разходи за външни услуги	-2373	-2011	18.00%
Разходи за персонала	-125	-112	11.61%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-6	-7	-14.29%
Други разходи	-2	-3	-33.33%
Резултат от оперативна дейност	-64	-141	-54.61%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-225	-270	-16.67%
Други финансови позиции	-50	-50	0.00%
Резултат от финансова дейност	-275	-320	-14.06%
Печалба/ Загуба преди данъци	-339	-461	-26.46%
Отсрочени данъци	34	45	-24.44%
Печалба/ Загуба за годината	-305	-416	-26.68%
Общо всеобхватен доход (загуба)	-305	-416	-26.68%

Към края на първото тримесечие на 2025г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 64 хил. лв., спрямо реализираната загуба от оперативната дейност в размер на 141 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Забелязва се ръст както на приходите от продажби, така и на разходите. Дружеството отчита и други доходи от дейността и незавършени услуги. Нетното изменение в резултата от оперативната дейност е подобрение от 77 хил. лв. Нетният резултат от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2025г. е загуба в размер на 275 хил. лв., т.е. се подобрява спрямо съпоставимия период на предходната година, когато финансовата дейност е била на загуба в размер на 320 хил. лв. Дружеството реализира 305 хил. лв. загуба от началото на 2025г. (на фона на 416 хил. лв. загуба през съпоставимия период на 2024г.).

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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.1941	1.1607
Бърза ликвидност	1.1836	1.1600
Незабавна ликвидност	0.0143	0.0130
Абсолютна ликвидност	0.0143	0.0130

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо стойностите от края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.6111	0.5466
Общ дълг/Активи	0.8127	0.8324
Общ дълг/Собствен капитал	4.3398	4.9670
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.3398	5.9670

Към 31.03.2025г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошава се 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 с 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 специалисти 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.8127 (**81.27%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.02**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.19**.

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: 23.05.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров