

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: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 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 второто 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 30.06.2025 г. активите на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД са в размер на 121 979 хил. лв., като отбелязват ръст от 0.55% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Машини и съоръжения	46	52	-11.54%	0.04%
Нематериални активи	10	11	-9.09%	0.01%
Инвестиционни имоти	39558	39558	0.00%	32.43%
Други инвестиции	14397	14397	0.00%	11.80%
Финансови вземания	38393	38083	0.81%	31.48%

Общо нетекущи активи	92 404	92 101	0.33%	75.75%
Текущи активи				
Материални запаси	28	27	3.70%	0.02%
Незавършени услуги	38	230	-83.48%	0.03%
Финансови активи	7153	7002	2.16%	5.86%
Вземания от свързани лица	10349	9905	4.48%	8.48%
Търговски вземания	2971	3848	-22.79%	2.44%
Други вземания	8118	7852	3.39%	6.66%
Пари и парични еквиваленти	918	349	163.04%	0.75%
Общо текущи активи	29 575	29 213	1.24%	24.25%
Общо активи	121 979	121 314	0.55%	100.00%

Нетекущите активи отбелязват ръст през периода в размер на 0.33%, който се дължи на промяна при финансовите вземания. Текущите активи бележат ръст от 1.24% спрямо края на предходното тримесечие. Увеличават се вземанията от свързани лица и другите вземания, финансовите активи и паричните средства. Намаляват търговските вземания, както и незавършените услуги.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025	Q1 2025	Δ Q2 2025	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2025	пасивите към
				30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	137	137	0.00%	0.11%
Резерви	3715	3715	0.00%	3.05%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	18343	18867	-2.78%	15.04%
Общо собствен капитал	22 195	22 719	-2.31%	18.20%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Финансови задължения	36429	72767	-49.94%	29.86%
Отсрочени данъчни пасиви	1306	1363	-4.18%	1.07%
Общо нетекущи пасиви	37 735	74 130	-49.10%	30.94%
Текущи пасиви				
Финансови задължения	49515	12110	308.88%	40.59%
Задължения към свързани лица	408	407	0.25%	0.33%
Данъчни задължения	217	111	95.50%	0.18%
Търговски задължения	3129	3391	-7.73%	2.57%
Задължения към персонала и осигурители	46	46	0.00%	0.04%
Други задължения	8734	8400	3.98%	7.16%
Общо текущи пасиви	62 049	24 465	153.62%	50.87%
Общо пасиви	99 784	98 595	1.21%	81.80%

Общо собствен капитал и пасиви	121 979	121 314	0.55%	100.00%
---------------------------------------	----------------	----------------	--------------	----------------

Към 30.06.2025г. собственият капитал на „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД възлиза на 22 195 хил. лв. Отчита се спад в размер на 2.31% спрямо предходното тримесечие.

През отчетния период нетекущите пасиви се понижават с 49.10%. Изменението идва основно от нетекущите финансови задължения. Текущите пасиви се повишават със 153.62%, основно поради повишението в краткосрочните финансови задължения. Като цяло, пасивите през последното тримесечие нарастват спрямо края на предходното тримесечие с 1.21% до 99 784 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Приходи от продажба на услуги	12102	4041	199.48%
Други доходи/ загуби от дейността (нетно)	211	17	1141.18%
Незавършени услуги - увеличение	36	32	12.50%
Разходи за материали	-275	-4	6775.00%
Разходи за външни услуги	-12108	-4194	188.70%
Разходи за персонала	-260	-229	13.54%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-13	-14	-7.14%
Други разходи	-73	-12	508.33%
Резултат от оперативна дейност	-380	-363	4.68%
Финансови приходи/ разходи от лихви, нето	-467	-558	-16.31%
Други финансови позиции	-74	1590	-104.65%
Резултат от финансова дейност	-541	1032	-152.42%
Печалба/ Загуба преди данъци	-921	669	-237.67%
Отсрочени данъци	92	-232	-139.66%
Печалба/ Загуба за годината	-829	437	-289.70%

Към края на второто тримесечие на 2025г. „ТЕХНОИМПОРТЕКСПОРТ“ АД реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 380 хил. лв., спрямо реализираната загуба от оперативната дейност в размер на 363 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 влошаване от 17 хил. лв. Нетният резултат от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2025г. е загуба в размер на 541 хил. лв., т.е. се влошава спрямо съпоставимия период на предходната година, когато финансовата дейност е била на печалба в размер на 1 032 хил. лв. Дружеството реализира 829 хил. лв. загуба от началото на 2025г. (на фона на 437 хил. лв. печалба 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	Q2 2025	Q1 2025
Текуща ликвидност	0.4766	1.1941
Бърза ликвидност	0.4756	1.1836
Незабавна ликвидност	0.0148	0.0143
Абсолютна ликвидност	0.0148	0.0143

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо стойностите от края на предходното тримесечие. Минимално подобрение отчитаме при незабавната и абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2025	Q1 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.3094	0.6111
Общ дълг/Активи	0.8180	0.8127
Общ дълг/Собствен капитал	4.4958	4.3398
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.4958	5.3398

Към 30.06.2025г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрява 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 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 изплатил 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 30.06.2025г. стойността на показателя е 0.8180 (**81.80%**);

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **1.19**;

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **0.48**.

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: 19.08.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров