

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на
“Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ - ИМЕ/“ ЕАД,
ISIN код на емисията: BG2100007058

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Първа Емисия корпоративни облигации, емитирани от “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД на 26.04.2005 г.

Документите, въз основа на които е изготвен този доклад, са както следва:

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане;
- ⇒ Отчет към 30.06.2004 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. No. ОББ 310-0404 / 22.07.2005 г.)
- ⇒ Финансов отчет към 30.06.2005 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за паричните потоци, отчет за измененията на собствения капитал, справка за нетекущите активи, справка за вземанията, задълженията и провизиите, справка за ценните книжа и справка за инвестициите в дъщерни, смесени, асоциирани и други предприятия (вх. No. ОББ 310-0400 / 21.07.2005 г.);

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Съгласно Проспекта за вторично публично предлагане на облигациите и целта на облигационния заем средствата по него са изразходвани както следва:

1.1. По проекта за Ж. П. Завод - гр. София към 30.06.2005 г. от обща стойност на проекта 3 600 000 EUR са изразходвани средства по разрушаване на сгради в размер на 416 331.36 лева , равностойни на 212 866.84 EUR (1 Euro=1,95583 BGN)

1.2. По инвестиционен проект “Сън Сити” от обща стойност 9 600 000 EUR са изразходвани средства в размер на 9 595 830 EUR, с цел финансиране на строителни дейности и изграждане на инфраструктура на кв. 118, 118а и 124 с обща площ 26 дка в местност “Витоша” – ВЕЦ “Симеоново”, гр. София.

От общия размер на заема 12 000 000 EUR към 30.06.2005 г. по двата проекта са изразходвани общо 9 808 696.84 EUR.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Размерът на обезпечението към 30.06.2005 г. е на стойност 20 158 142 Euro.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по заема и разноските по емисията дружеството е учредило в полза на Банката – довереник на облигационерите следните обезпечения:

2.1. Първа по ред ипотека върху недвижим имот, собственост на емитента

- имот с планоснимачен № 755 с площ по скица издадена от Дирекция “Софийски кадастър” от 195 077 кв.м., а съгласно нотариален акт от 16.04.2004 г. вписан в

службата по вписванията вх. рег. 13292, акт № 97, том XLII, дело № 10140 с площ от 195 171 кв.м., находящ се в гр. София, административен Район “Сердика”, Планоснимачен район: индустриална зона Военна рампа Изток – Запад, при граници на имота по скица: имот с пл. № 756, НТП: други промишлени територии; имот с пл. № 754, НТП: други промишлени територии; имот с пл. № 595, НТП: терени на обществени сгради и центрове; имот с пл. № 606, НТП: терени на обществени сгради и центрове; имот без планоснимачен номер, НТП: друг вид терени със селищен характер; имот с пл. № 758, НТП: други промишлени територии; имот без планоснимачен номер, НТП: територии заети от улична мрежа; имот без планоснимачен номер, НТП: територии заети от улична мрежа; имот с пл. № 662, НТП: терени на обществени сгради и центрове и имот с пл. № 589, НТП: терени на обществени сгради и центрове.

- имот с планоснимачен № 756, с площ по скица издадена от Дирекция “Софийски кадастър” от 37 502 кв.м., а съгласно нотариален акт от 16.04.2004 г. вписан в службата по вписванията вх. рег. 13292, акт № 97, том XLII, дело № 10140 с площ от 37 538 кв.м. находящ се в гр. София, административен Район “Сердика”, Планоснимачен район: индустриална зона Военна рампа Изток – Запад, при граници на имота по скица: имот без планоснимачен номер, НТП: улични кръстовища; имот с пл. № 607, НТП: терени на обществени сгради и центрове; имот с пл. № 595, НТП: терени на обществени сгради и центрове; имот с пл. № 755, НТП: други промишлени територии; имот без планоснимачен номер, НТП: територии заети от улична мрежа и имот с пл. № 662, НТП: терени на обществени сгради и центрове.

- имот с планоснимачен № 757 с площ по скица издадена от Дирекция “Софийски кадастър” от 8 657 кв.м., а съгласно нотариален акт от 16.04.2004 г. вписан в службата по вписванията вх. рег. 13292, акт № 97, том XLII, дело № 10140 с площ, от 8 555 кв.м. находящ се в гр. София, административен Район “Сердика”, Планоснимачен район: индустриална зона Военна рампа Изток – Запад, при граници на имота по скица: имот с пл. № 758, имот без планоснимачен номер и улица.

Към 30.06.2005 г. дружеството е продало два от имотите с планоснимачни № № 756 и 757 за сумата от 7 533 886.49 лева. По пазарна оценка на две лицензирани фирми общата стойност на двата имота възлиза на 7 435 463 лева и съответно 4 830 600 лева. Към 30.06.2005 г. не е извършено заличаване на ипотеката върху целият имот от Банката - довереник, с което дружеството е осигурило свръхобезпечаване на облигационната емисия.

Заличаването на ипотеката върху продадените имоти е извършено от Банката - довереник на 11.07.2005 г. в резултат на изпълнение на предварително определените условия за заличаване на ипотеката, а именно:

- 1) Дружеството е предоставило скица на обособен с отделен планоснимачен номер, поземлен имот или парцел, предмет на продажба;
- 2) Дружеството е предоставило заверено копие от Нотариален акт за покупко-продажба на конкретен поземлен имот, в който е посочен същинския размер на продажната цена и че тя се превежда по блокираната разплащателна сметка на Дружеството;
- 3) Продажната цена на кв.м от конкретен поземлен имот, записана в Нотариален акт за покупко-продажба не е по-ниска от цената на кв.м., съгласно последната по-ниска оценка на лицензирана оценителска фирма.

За запазване размера на обезпечението Дружеството е закупило ДЦК, описани по-долу.

2.2. Със средствата от продажба на двата имота дружеството е закупило ДЦК, ISIN BG2030203116, с номинал 7 100 000 лева на стойност 7 533 100.00 лева, които са заложени в полза на Банката - довереник за обезпечение на емисията облигации.

2.3. Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на Дружеството за парични средства по разплащателна сметка № 1410303417, банков код 20080023 в евро в Обединена Българска Банка АД.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Дружеството се задължава до падежа на облигационната емисия да не обременява с други тежести недвижимите имоти, вземанията и държавните ценни книжа, предмет на обезпечението.

Към 30.06.2005 г. дружеството не е обременило с други тежести недвижимите имоти, вземанията и държавните ценни книжа, предмет на обезпечението.

Дружеството се задължава към всеки един момент, за периода на емисията, да поддържа следното ниво на обезпечение:

1. сбора на обезпечението (ипотекирания имот, заложените средства по разплащателна сметка и заложените ДЦК), съгласно по-ниската от двете оценки е не по-малко от 100% от сумата на всички задължения на Дружеството към облигационерите за главница и
2. сбора на обезпечението (ипотекирания имот, заложените средства по разплащателна сметка и заложените ДЦК), съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е не по-малко от 125% от сумата на всички задължения на Дружеството към облигационерите за главница.

Към 30.06.2005 г. сбора на обезпечението (ипотекирания имот, заложените средства по разплащателна сметка и заложените ДЦК), съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 1.68.

Дружеството се задължава да уведомява незабавно Банката - довереник за всяка оценка на ипотекирания имот и за всяка промяна във вида и/или стойността на имота, служещ за обезпечение по тази емисия облигации. При промяна в стойността на имота, служещ за обезпечение, която води до падане на нивото на обезпечение под нивата, определени по-горе Дружеството се задължава да уведоми незабавно банката и да замести този имот с друг на същата или по-голяма стойност, ако той се окаже недостатъчен за покриване на задълженията на Дружеството към облигационерите или да допълни с друго имущество обезпечението до нивото, определено по-горе.

Дружеството е информирало своевременно Банката – довереник за продажбата на два от заложените имоти и за закупените и заложенени в нейна полза ДЦК.

Дружеството поема ангажимент до момента на погасяване на задълженията си по настоящата облигационна емисия да не разпределя дивиденди.

Дружеството не е разпределяло дивиденди през отчетния период.

4. Финансови показатели и финансово състояние на емитента

ТЦ-ИМЕ ЕАД е акционерно дружество, извършващо основно: търговска дейност, отдаване под наем на недвижими имоти и инвестиции в недвижими имоти.

БАЛАНС НА ТЦ-ИМЕ ЕАД

АКТИВ	30.06.2005	2004
ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ		
Дълготрайни материални активи	36 266	47 199
Дълготрайни нематериални активи	0	1
Дългосрочни финансови активи	18 902	144
Търговска репутация	0	0
Разходи да бъдещи периоди	0	0
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	55 168	47 344
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ		
Материални запаси	383	938
Краткосрочни вземания	2 977	228
Краткосрочни финансови активи	7 533	2 251
Парични средства	733	121
Разходи за бъдещи периоди	0	0
ОБЩО ЗА КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	11 626	3 538
СУМА НА АКТИВА	66 794	50 882

ПАСИВ	30.06.2005	2004
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	285	285
Резерви	31 053	40 296
Финансов резултат	6 891	-637
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	38 229	39 944
ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Дългосрочни задължения	26 705	0
Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0	0
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	26 705	0
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ		
Краткосрочни задължения	1 860	10 938
Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0	0
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	1 860	10 938
СУМА НА ПАСИВА	66 794	50 882

1. Анализ на Актива

Поради факта, че дейността на дружеството се състои в търговска дейност, отдаване под наем на недвижими имоти и инвестиции в недвижими имоти, основна част от Активите представляват “Земи (терени)” и „Сгради и конструкции”. Към края на 2004 г. те са на обща стойност 46 451 хил.лв. или 91,29% от всички активи, а към 30.06.2005 г. са 36 188 хил.лв. или 54,18%. Друга съществена съставна част от Активите са „Търговски и други вземания” за 18 768 хил. лв. или 28,10% от всички активи, представляващи вземания, свързани с инвестицията на дружеството в жилищен комплекс “Сън Сити”.

Краткосрочните финансови активи по Баланса на емитента в размер на 7 533 хил.лв. (11,28% от всички активи) представляват инвестиции в Държавни ценни книжа (ДЦК).

Дружеството поддържа около 1% от Актива под формата на парична наличност. Това се налага поради спецификата на дейността и необходимостта от бързо ликвидни средства.

2. Анализ на Пасива

Дружеството финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства. Основното външно финансиране, използвано от емитента, е под формата на банкови кредити и облигационен заем. Към 30.06.2005 г. задълженията на емитента по облигационни заеми представляват 35,14% от всички пасиви, а банковите заеми – 4,84%.

На 26.04.2005 г. Дружеството емитира корпоративни облигации при следните параметри: ISIN код: BG2100007058; Размер: 12 000 000 EUR; Номинал: 1 000 EUR; Срочност: 36 месеца; Падеж: 26.04.2008 г.; Обезпечение: Първа по ред ипотека на недвижим имот, собственост на емитента, първи по ред особен залог на вземания на емитента на парични средства по разплащателна сметка в ОББ АД и първи по ред особен залог на ДЦК, закупени от Дружеството.

Емитентът е сключил следните Договори за банкови кредити с Корпоративна Търговска Банка АД на обща стойност 9 400 000 лева:

Размер: 4 350 000 лева;

Падеж: Януари 2010 г.

Кредитът е погасен частично с 1 114 800 лв., поради наличието на освободени оборотни средства от продаден недвижим имот.

Размер: 2 800 000 лева;

Падеж: Декември 2009 г.

Кредитът е погасен предсрочно, поради наличието на освободени оборотни средства от продаден недвижим имот и освободени финансови обезпечения по кредита.

Размер: 2 250 000 лева;

Падеж: Декември 2019 г.

Кредитът е погасен предсрочно, поради наличието на освободени оборотни средства от продаден недвижим имот и освободени финансови обезпечения по кредита.

Към 30.06.2005 г. текущата експозиция по гореизброените кредити е в размер на 3 235 хил. лева.

3. Анализ на ликвидността

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2005	31.12.2004
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	6,25	0,32
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	1,99	0,03
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0,39	0,01

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Източниците на ликвидност за дружеството са основно приходи от продажба на недвижими имоти и външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационна емисия
- Банкови кредити

Емитента има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че ликвидността на Дружеството значително се е повишила спрямо последния отчетен период, поради получаването на краткосрочни банкови заеми през 2004 г., трансформирани в последствие през април 2005 г. в дългосрочни.

4. Анализ на рентабилността

4.1. Приходи от основната дейност

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА ТЦ-ИМЕ ЕАД

ПРИХОДИ	30.06.2005	2004
Нетни приходи от продажби на:		
Продукция	0	0
Стоки	90	973
Услуги	363	1 270
Други	15 139	2 741
Общо приходи от продажби	15 592	4 984
<i>Ръст (годишен) на приходите от продажби</i>	<i>260%</i>	<i>110%</i>
Приходи от финансираня	0	0
Финансови приходи	120	54
Общо приходи от дейността	15 712	5 039
Загуба от обичайната дейност	443	683
Извънредни приходи	0	0
Общо приходи	15 712	5 038
Счетоводна загуба	443	683
Загуба	1 714	683

РАЗХОДИ	30.06.2005	2004
Разходи за обичайната дейност		
Разходи по икономически елементи	1 977	4 655
Суми с корективен характер	11 700	511
в т.ч. балансова стойност на продадени активи	11 700	511
Финансови разходи,	2 478	555
в т.ч. разходи за лихви	717	534
Общо разходи за дейността	16 155	5 721
Печалба от обичайната дейност	0	0
Извънредни разходи	0	0
Общо разходи	16 155	5 721
Счетоводна печалба	0	0
Разходи за данъци	1 271	0
Печалба	0	0

Основната част от приходите по Отчета за приходите и разходите за 30.06.2005 г. са от продажба на земя, собственост на Емитента. Големият дял на този вид приход (99,24% от всички приходи за периода) се дължи на спецификата на основната му дейност – търговия с недвижими имоти. Към 30.06.2005 г. са продадени няколко недвижими имота на стойност 14 420 хил.лева, които са отразени в перо “Други приходи от продажби”. Преобладаващата част от приходите е от два от имотите в размер на 7 533 хил.лева. Дружеството е инвестирало в ДЦК с номинал 7 100 хил.лева, придобити за 7 533 хил.лева. Другите получени средства са използвани за погасяване на задължения по банкови заеми в размер на 7 293 хил.лева.

Основните разходи на Дружеството са за намаляване балансовата стойност на продадените активи – 72,42% от всички разходи, разходи за обичайната дейност (материали, външни услуги и др.) – 12,24% от всички разходи и финансови разходи – 15,34% от всички разходи.

4.2. Анализ на печалбата (загубата)

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2005	31.12.2004	30.06.2005 коригиран
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	-2,84%	-13,70%	56,43%
Рентабилност на оперативната печалба	Оперативна печалба / Нетни приходи от продажби	-2,84%	-13,70%	56,43%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	-10,99%	-13,70%	48,28%

Дружеството завършва отчетния период със загуба в размер на 1 714 хил. лева, в т.ч. загуба от обичайната дейност – 443 хил. лева и данък върху печалбата – 1 271 хил. лева.

На база тези данни са изчислени горните коефициенти за оценка на рентабилността.

Поради наложилата се през 2004 г. преоценка на притежавани от Дружеството недвижими имоти – парцели, закупени от бившия Ж.П. Завод-София, с цел доближаване на балансовата им стойност до пазарноустановените нива и разликата в продажната цена при последващата продажба на два от парцелите, Дружеството реализира неразпределена печалба в размер на 7 528 хил. лева. С оглед правдиво представяне на фактическия резултат от дейността на дружеството за периода, коригираме печалбата от Отчета за пригоди и разходи с неразпределената печалба в резултат на осъществените сделки при изчисляване на коефициентите за рентабилност.

В следствие на горното, прилагаме втора група показатели за оценка на рентабилността, изчислени на база коригирания финансов резултат, от които се вижда, че показателите са на стойности над 50%.

4.3. Анализ на капитала

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2005	31.12.2004	30.06.2005 коригиран
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	57,23%	78,50%	X
Капитализация (възвръщаемост) на активите	Нетна печалба / Общо активи	-2,57%	-1,34%	11,27%
Рентабилност (възвръщаемост) на собствения капитал	Нетна печалба / Средна стойност на собствения капитал	-1,71%	-4,48%	19,69%

Поради гореописаните причини, показателите за рентабилност са изчислени на две различни бази – на база текущата печалба /загуба/ и на база коригираната такава с формираната през разглеждания период неразпределена печалба. Показателите изчислени по втория метод показват една нормална възвръщаемост на активите и собствения капитал.

4.4. Анализ на доходите от лихви

Съгласно представения отчет за доходите на Дружеството, доходите от лихви са нараснали от 54 хил. лева /31.12.2004 г./ до 110 хил. лева /30.06.2005 г./ или със 109%.

Нетния лихвен марж, представляващ отношение на нетните доходи от лихви към общите активи е нараснал от 0,11% /31.12.2004 г./ до 0,16% /30.06.2005 г./, което показва изпреварващо нарастване на приходите от лихви спрямо това на активите.

Това нарастване се дължи на направената от Дружеството през първото шестмесечие инвестиция в ДЦК на стойност 7 533 хил. лева.

5. Анализ на задлъжнялостта

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2005	31.12.2004
Ливъридж	Дълг / Собствен капитал	0,75	0,27
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	0,70	0,00

Видно от показаните по-горе показатели за задлъжнялост, дългът на Емитента нараства значително спрямо неговия собствен капитал, но това е нормално, имайки предвид мащаба на текущите и бъдещите инвестиции в основната му дейност – сделки и инвестиции в недвижими имоти и избрания начин за финансиране чрез външни източници – банкови кредити и емитиране на корпоративни облигации.

6. Анализ на обрщаемостта на вземанията и задълженията

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРАЩАЕМОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА	ОПИСАНИЕ	30.06.2005	31.12.2004
Обрщаемост на вземанията в дни	Вземания X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност	252,58	86,50
Обрщаемост на задълженията в дни	Задължения X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност	329,77	395,03

Показателите за обрщаемост на вземанията и задълженията на Емитента /в дни/ имат високи стойности поради характера на дейността му, сделки и инвестиции в недвижими имоти и дългосрочността на предоставените заеми, поради което високите стойности на коефициентите са нормални. Все пак обрщаемостта на задълженията се повишава, което показва подобряване на способността на Дружеството да обслужва своя дълг.

5. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД, декларира:

- ⇒ Обединена българска банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД. Провеждани са срещи и разговори със служителите на дружеството с цел оперативен контрол върху дейността му. Обединена българска банка АД с писмо с изх. № 310-0376 / 08.07.2005 г. е поискала от дружеството да предостави финансов отчет към 30.06.2005 г. и отчет за изпълнението на задълженията по облигационната емисия. Представител на Обединена българска банка АД е присъствал на Общото събрание на облигационерите на “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД, проведено на 19.05.2005 г.
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ ЕАД;
- ⇒ Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

С уважение,

Стилиян Вџтев
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис
Изпълнителен Директор