

# 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 31.12.2004 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. No. ОББ 310-0073 / 28.01.2006 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 31.12.2005 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 310-0073 / 28.01.2006 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 31.12.2005 г. от обща стойност на проекта 3 600 000 евро са изразходвани средства по разрушаване на сгради в размер на 2 134 304.83 лева, равностойни на 1 091 252.73 евро (1 Euro=1,95583 BGN)

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

Към 31.12.2005 г. строителството на недвижимите имоти в кв. 118, 118а, съставляващо 11 броя секции с около 90 апартамента и 125 гаража е на етап груб строеж.

Изпълнението на строителните работи е прието да приключи към края на месец юли 2006 г. Към настоящия момент са сключени договори за покупко-продажба на около 30% от недвижимите имоти и в тази връзка постигнатите цени са спрямо очакванията на емитента.

Към момента по кв. 124 се изготвя градоустройство и след законоустановените срокове ще започне строителството и на този квартал, съгласно предварителните прогнози.

**От общия размер на емисията 12 000 000 евро към 31.12.2005 г. по двата проекта са изразходвани общо 10 687 082.73 евро.**

## 2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Размерът на обезпечението към 31.12.2005 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 държавни ценни книжа (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 заложили 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.

По решение на едноличния собственик на капитала "Кен Трейд" ЕАД основния капитал на дружеството е увеличен от 284 796 лева на 2 800 000 лева, като сумата на увеличението в размер на 2 515 204 лева е изцяло внесена от едноличния собственик.

### **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 31.12.2005 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 31.12.2005 г. сбора на обезпечението (ипотекирания имот, заложените средства по разплащателна сметка и заложените ДЦК), съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 168%.**

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 заложили 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 /в хил. лева/

<b>АКТИВ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>2005/2004</b>
<b>А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
I. Дълготрайни материални активи	47 199	33 587	-28,84%
II. Дълготрайни нематериални активи	1		-100,00%
III. Дългосрочни финансови активи	144	12 005	8 236,81%
IV. Търговска репутация			
V. Разходи да бъдещи периоди			
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А”</b> <b>(I+II+III+IV+V)</b>	<b>47 344</b>	<b>45 592</b>	<b>-3,70%</b>
<b>Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>			
I. Краткотрайни материални активи	938	187	-80,06%
II. Краткосрочни вземания	228	3 364	1 375,44%
III. Краткосрочни финансови активи	2 251	7 533	234,65%
IV. Парични средства	121	237	95,87%
V. Разходи за бъдещи периоди			
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б”</b> <b>(I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 538</b>	<b>11 321</b>	<b>219,98%</b>
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б)</b>	<b>50 882</b>	<b>56 913</b>	<b>11,85%</b>

<b>ПАСИВ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>2005/2004</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
I. Основен капитал	285	2 800	882,46%
II. Резерви	40 296	31 039	-22,97%
III. Финансов резултат	-637	-2 197	244,90%
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>39 944</b>	<b>31 642</b>	<b>-20,78%</b>
<b>Б. ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>			
I. Дългосрочни задължения		23 492	
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня			
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II)</b>		<b>23 492</b>	
<b>В. КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>			
I. Краткосрочни задължения	10 938	1 779	-83,74%
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня			
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II)</b>	<b>10 938</b>	<b>1 779</b>	<b>-83,74%</b>
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)</b>	<b>50 882</b>	<b>56 913</b>	<b>11,85%</b>

#### 4.1. Анализ на Актива

Поради факта, че дейността на емитента 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. тези две балансови пера са на обща стойност 46 451 хил. лв. или 91,29% от всички активи, а към 31.12.2005 г. са 33 398 хил. лв. или 58,68%. Друга съществена съставна част от активите са „Дългосрочни финансови активи”, състоящи се изцяло от „Търговски и други вземания” за

12 005 хил. лв. или 21,09% от всички активи, представляващи вземания от “Сън Сити 03” АД по споразумение за изграждане на недвижими имоти и тяхното реализиране (жилищен комплекс “Сън Сити”).

Краткосрочните активи по баланса на емитента са формирани основно от финансови активи и търговски вземания. Финансовите активи обявени за продажба към края на 2004 г. в размер на 2 251 хил. лв. са продадени, а през 2005 г. са закупени Държавни ценни книжа (емисия ISIN BG2030203116) на стойност 7 533 хил.лв. (13,24% от всички активи). Търговските и други вземания представляват 5,83% от всички активи (3 316 хил. лв. към 31.12.2005 г.). Те са съставени от:

- ✓ Вземания по договорени валутни сделки с неприключил сетълмент – 1 841 хил. лв.;
- ✓ Депозит за участие в търг – 500 хил. лв.;
- ✓ Внесена гаранция в Софийски апелативен съд – 78 хил. лв.;
- ✓ Частично покриване на дълг на трета страна срещу обезпечение – 70 хил. лв.;
- ✓ Краткосрочно финансиране по договори, възстановено през месец януари 2006 г. – 827 хил. лв.

#### **4.2. Анализ на Пасива**

Дружеството финансира основната си дейност със собствен капитал и външни привлечени средства.

През 2005 г. по решение на едноличния собственик “Кен Трейд” ЕАД основния капитал на дружеството е увеличен от 284 796 лв. на 2 800 000 лв. Сумата за увеличението в размер на 2 515 204 лв. е изцяло внесена от едноличния собственик.

В група II “Резерви” съществено е намалението на “Резерв от последващи оценки от активи и пасиви” от 37 864 хил. лв. към 31.12.2004 г. до 28 608 хил. лв. към 31.12.2005 г. Намалението от 9 256 хил. лв. се дължи на отписания преоценъчен резерв на отписани и продадени ДМА.

Основното външно финансиране, използвано от емитента, е под формата на облигационен заем. На 26.04.2005 г. Дружеството емитира корпоративни облигации при следните параметри:

- ISIN код: BG2100007058;
- Размер: 12 000 000 евро;
- Номинал: 1 000 евро;
- Срочност: 36 месеца;
- Падеж: 26.04.2008 г.;
- Обезпечение: (1) Първа по ред ипотека на недвижим имот, собственост на Емитента;
- (2) първи по ред особен залог на вземания на Емитента на парични средства по разплащателна сметка в банка ОББ и/или първи по ред особен залог на ДЦК, закупени от Дружеството.

Към края на 2005 г. задълженията на емитента по облигационния заем представляват 23 469 хил. лв. или 41,24% от всички пасиви.

Текущите пасиви намаляват значително до 2,78% спрямо 21,50% през 2004 г. Това се дължи на факта, че дружеството е погасило изцяло задълженията си по договори за краткосрочни банкови кредити с Корпоративна Търговска Банка АД. Към 31.12.2005 г. ”ТЦ-ИМЕ” ЕАД има текущи пасиви, както следва:

- ✓ Текуща част от нетекущи задължения – 345 хил. лв.;
- ✓ Задължения по получени търговски заеми – 1 434 хил. лв.;
- ✓ Задължения към доставчици и клиенти – 166 хил. лв.;
- ✓ Данъчни задължения – 263 хил. лв.;
- ✓ Задължения към персонала – 16 хил. лв.

#### 4.3. Анализ на ликвидността

Показатели за ликвидност	Описание	31.12.2004	31.12.2005
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	0,32	6,36
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	0,03	2,02
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0,01	0,13

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 в по-малка част на стоки и услуги, а така също и външно (дългово) финансиране под формата на облигационна емисия.

Емитента има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че към 31.12.2005 г. ликвидността (обща, бърза и незабавна) на дружеството значително се е повишила спрямо последния отчетен период.

#### 4.4. Анализ на рентабилността

##### 4.4.1. Приходи от основната дейност

###### ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА ТЦ-ИМЕ ЕАД /В ХИЛ. ЛЕВА/

РАЗХОДИ	31.12.2004	31.12.2005	2005/2004
<b>А. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>			
I. Разходи по икономически елементи	4 655	9 715	108,70%
II. Суми с корективен характер	511	15 989	3 028,96%
<i>в т.ч. балансова стойност на продадени активи</i>	<i>511</i>	<i>15 989</i>	<i>3 028,96%</i>
III. Финансови разходи,	555	7 516	1 254,23%
<i>в т.ч. разходи за лихви</i>	<i>534</i>	<i>1 775</i>	<i>232,40%</i>
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>5 721</b>	<b>33 220</b>	<b>480,67%</b>
<b>Б. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>			
IV. Извънредни разходи			
<b>ОБЩО РАЗХОДИ (А+IV)</b>	<b>5 721</b>	<b>33 220</b>	<b>480,67%</b>
<b>В. СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА</b>			
V. Разходи за данъци		162	
<b>Г. ПЕЧАЛБА (В-V)</b>			
<b>ВСИЧКО</b>	<b>5 721</b>	<b>33 382</b>	<b>483,50%</b>

<b>ПРИХОДИ</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>2005/2004</b>
<b>А. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>			
I. Нетни приходи от продажби на:			
1. Продукция			
2. Стоки	973	90	-90,75%
3. Услуги	1 270	537	-57,72%
4. Други	2 741	21 618	688,69%
Общо приходи от продажби (1+2+3+4)	4 984	22 245	346,33%
II. Приходи от финансираня			
III. Финансови приходи	54	321	494,44%
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>5 038</b>	<b>22 566</b>	<b>347,92%</b>
<b>Б. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>683</b>	<b>10 654</b>	<b>1 459,88%</b>
IV. Извънредни приходи			
<b>ОБЩО ПРИХОДИ (А+IV)</b>	<b>5 038</b>	<b>22 566</b>	<b>347,92%</b>
<b>В. СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА</b>	<b>683</b>	<b>10 654</b>	<b>1 459,88%</b>
<b>Г. ЗАГУБА</b>	<b>683</b>	<b>10 816</b>	<b>1 483,60%</b>
<b>ВСИЧКО</b>	<b>5 721</b>	<b>33 382</b>	<b>483,50%</b>

През отчетния период "ТЦ-ИМЕ" ЕАД бележи ръст от 346,33% на приходите от продажби спрямо предходната година. Основната част от приходите по Отчета за приходите и разходите за 31.12.2005 г. са от продажба на земя, собственост на емитента. Големият дял на този вид приход (67,76% от всички приходи за периода) се дължи на спецификата на основната му дейност – търговия с недвижими имоти. Към края на 2005 г. са продадени ДМА на стойност 18 523 хил. лева, които са отразени в перо "Други приходи от продажби". Намаляват приходите от продажби на стоки с 90,75% и на услуги с 57,72%, но техният относителен дял в съвкупните приходи на дружеството е относително малък (под 2%). Финансовите приходи представляват 0,96% от приходите за 2005 г. и са формирани от "Приходи от лихви" в размер на 301 хил. лв. и "Положителни разлики от промяна на валутни курсове" в размер на 20 хил. лв.

Разходите по икономически елементи (група I) са 29,10% от всички разходи за периода, при 11,35% за 2004 г. или ръст от 108,70%. Друг съществен елемент са разходите за намаляване балансовата стойност на продадените активи – 47,90% от всички разходи, отразявайки извършените продажби на недвижими имоти. Финансовите разходи (група III) са третият по същественост компонент на разходите за дейността с относителен дял от 22,52% от всички разходи. При този вид разходи се наблюдава ръст спрямо предходната година от 1 254,23%, поради сключването на облигационния заем за 12 млн. евро. През 2005 г. за лихвени плащания са изразходени 1 775 хил. лв. Сумата в перото "Отрицателни разлики от операции с финансови активи" от 4 245 хил. лева, се сформира от:

- ✓ Покупко-продажба на дружествени дялове – 2 465 хил. лв.;
- ✓ Покупко-продажба на акции – 451 хил. лв.;
- ✓ Покупко-продажба на ДЦК – 1 329 хил. лв.,

В перото "Други финансови разходи" сумата е 1 480 хил. лева и се формира последния начин:

- ✓ Такси и комисионни по договори за посредничество при договаряне на сделки с ценни книжа – 1 467 хил. лв.
- ✓ Такси и комисионни по банкови преводи – 13 хил. лв.;

В следствие превишението на разходите за дейността над приходите от нея, "Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/" ЕАД приключва към 31.12.2005 г. с финансов резултат – счетоводна загуба в размер на 10 654 хил. лв. преди преобразуване за данъчни цели. Последното се дължи на реализиране инвестиционната програма на дружеството, предвиждаща големи разходи за външни услуги, свързани с повишаване стойността на притежаваните от него недвижими имоти.

#### **4.4.2. Анализ на печалбата (загубата)**

<b>Показатели за рентабилност</b>	<b>Описание</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	-13,70%	-47,89%
Рентабилност на оперативната печалба	Оперативна печалба / Нетни приходи от продажби	-13,70%	-47,89%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	-13,70%	-48,62%

Съгласно направените разработки в Проспекта за вторичното публично предлагане на ценните книжа, както през изминалия (2005 г.), така и през следващия отчетен период (2006 г.) се очаква дружеството да завърши с текуща загуба. За 2004 г. нетната загуба на дружеството е била 683 хил. лв. Емитента завършва отчетния период със загуба от обичайната дейност – 10 654 хил. лв. и разходи за корпоративен данък върху печалбата – 162 хил. лв. или със загуба в размер на 10 816 хил. лв. Макар и да превишава с 1 463,80% предходната година формираната загуба за 2005 г. е в рамките на заложената прогноза.

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

#### **4.4.3. Анализ на капитала**

<b>Показатели за рентабилност</b>	<b>Описание</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	78,50%	55,60%
Капитализация (възвръщаемост) на активите	Нетна печалба / Общо активи	-1,34%	-19,00%
Рентабилност (възвръщаемост) на собствения капитал	Нетна печалба / Средна стойност на собствения капитал	-1,71%	-34,18%

Показателите за анализ на капитала показват влошаване на капиталовата структура на емитента. Това влошаване се дължи на намаление размера на собствения капитал от 39 944 хил. лв. през 2004 г. до 31 642 хил. лв. през 2005 г. или в относителни стойности намаление с 20,78%. Основната предпоставка за това е нарастването на текущата загуба от 683 хил. лв. към 31.12.2004 г. до 10 816 хил. лв. към 31.12.2005 г. Този факт е в съответствие със заложеното във финансовите прогнози на дружеството, публикувани в Проспекта за вторичното публично предлагане на ценните книжа, където е планирана текуща загуба за 2005 г. в размер на 9 871 хил. лв.

#### **4.4.4. Анализ на доходите от лихви**

Съгласно представения отчет за доходите на дружеството, доходите от лихви са нараснали от 54 хил. лева към 31.12.2004 г. до 301 хил. лева към 31.12.2005 г. или със 457,41%.

Нетния лихвен марж, представляващ отношение на нетните доходи от лихви към общите активи е нараснал от 0,11% към 31.12.2004 г. до 0,53% към 31.12.2005 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.

#### **4.5. Анализ на задлъжнялостта**

<b>Показатели за задлъжнялост</b>	<b>Описание</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
Ливъридж	Дълг / Собствен капитал	0,27	0,80
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	0,00	0,74

Видно от показаните по-горе показатели за зъдлъжнялост, 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 и по-точно емитиране на корпоративни облигации.

#### **4.6. Анализ на обръщаемостта на вземанията и задълженията**

<b>Показатели за обръщаемост на вземанията и задълженията</b>	<b>Описание</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>
Обръщаемост на вземанията в дни	Вземания X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност	26,87	248,72
Обръщаемост на задълженията в дни	Задължения X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност	790,06	408,97

Показателите за обръщаемост 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 обръщаемостта 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. Обединена българска банка АД с писмо с изх. № 310 – 0031 / 16.01.2006 г. е поискала от дружеството да предостави финансов отчет към 31.12.2005 г. и отчет за изпълнението на задълженията по емисията;
- ⇒ 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 Вътев  
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис  
Изпълнителен Директор