

ДОКЛАД

на Обединена българска банка АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на
“Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ - ИМЕ/“ АД,
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/“ АД на 26.04.2005 г.

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

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане;
- ⇒ Отчет към 30.06.2006 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. № ОББ 310-0510 / 19.07.2006 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 30.06.2006 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. №. ОББ 310-0510 / 19.07.2006 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 30.06.2006 г. от обща стойност на проекта 3 600 000 EUR са изразходвани средства по разрушаване на сгради в размер на 2 134 304.83 лева, равностойни на 1 091 252.73 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 кв. 118, 118а и 124 с обща площ 26 дка. в местност “Витоша” – ВЕЦ “Симеоново”, гр. София.

Към 30.06.2006 г. строителството на недвижимите имоти в кв. 118, 118а, съставляващо 11 броя секции с около 90 апартамента и 125 гаража е на етап довършителни работи. Изпълнени са ВиК, ОВ и електроинсталациите и единият от двата трафопоста. Завършени са мазилките, шпакловките, полагането на дограма и теромоизолация и др. Строителството на подземните гаражи е завършено. Изпълнява се вертикалната планировка, външните мазилки, полагане на керемиди и довършителни работи по общите части на жилищните имоти. Предстои свързване към преносната система за газ и окончателно изграждане на инфраструктурата.

Изпълнението на строителните работи е прието да приключи към края на месец август 2006 г., като очакванията са към края на месец септември 2006 г. Дружеството да е получило и Разрешение за ползване на недвижимите имоти. Към настоящия момент са сключени договори за покупко-продажба на около 55% 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 заема 12 000 000 EUR към 30.06.2006 г. по двата проекта са изразходвани общо 10 687 082.73 EUR.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Размерът на обезпечението към 30.06.2006 г. е на стойност 16 264 574 Euro.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по заема и разностите по емисията Дружеството е учредило в полза на Банката- довереник (ипотекарен и заложен кредитор), 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.

2.2. 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 “ОББ” АД.

2.3. След продажба на ДЦК с номинал 7 100 000 лв., заложен в полза на Банката- довереник за обезпечаване на емисията облигации, на 26.04.2006 г. “ТЦ-ИМЕ” АД погаси предсрочно частично главница по облигационният заем в размер на 3 734 000 EUR. Към 30.06.2006 г. задължението на “ТЦ-ИМЕ” АД към облигационерите представлява 8 266 000 EUR.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Към 30.06.2006 г. задълженията на емитента по облигационния заем представляват общо 8 266 000 EUR, равностойни на 16 166 890.78 лева.

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 30.06.2006 г. сбора на обезпечението (ипотекирания имот, заложените средства по разплащателна сметка), съгласно по-ниската от двете оценки представлява 132,97 % от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница и сбора на обезпечението (ипотекирания имот, заложените средства по разплащателна сметка), съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки представлява 196,76 % от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница.

Емитентът изпълнява задълженията по облигационната емисия, като спазва изискването за съотношение обезпечение към задължение минимум 100 %, съгласно по-ниската от двете оценки и 125 % съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки.

Към 30.06.2006 г. дружеството не е обременило с други тежести недвижимите имоти, вземанията и държавните ценни книжа, предмет на обезпечението.

Дружеството не е разпределяло дивиденди през отчетния период.

4. Финансови показатели и финансово състояние на емитента

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

БАЛАНС НА ТЦ – ИМЕ АД /в хил. лева/

| АКТИВ | 30.06.2005 | 31.12.2005 | 30.06.2006 | 06.2006 / 06.2005 |
|---|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ | | | | |
| I. Дълготрайни материални активи | 36 266 | 33 587 | 26 106 | -28.02% |
| II. Дълготрайни нематериални активи | - | - | - | - |
| III. Дългосрочни финансови активи | 18 902 | 12 005 | 1 000 | -94.71% |
| IV. Търговска репутация | - | - | - | - |
| V. Разходи да бъдещи периоди | - | - | - | - |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III+IV+V) | 55 168 | 45 592 | 27 106 | -50.87% |
| Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ | | | | |
| I. Краткотрайни материални активи | 383 | 181 | 132 | -65.54% |
| II. Краткосрочни вземания | 2 977 | 3 364 | 6 480 | 117.67% |
| III. Краткосрочни финансови активи | 7 533 | 7 533 | 4 462 | -40.77% |
| IV. Парични средства | 733 | 237 | 1 242 | 69.44% |
| V. Разходи за бъдещи периоди | - | - | - | - |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V) | 11 626 | 11 315 | 12 316 | 5.93% |
| СУМА НА АКТИВА (А+Б) | 66 794 | 56 907 | 39 422 | -40.98% |

| ПАСИВ | 30.06.2005 | 31.12.2005 | 30.06.2006 | 06.2006/06.2005 |
|---|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | | |
| I. Основен капитал | 285 | 2 800 | 2 800 | 882.46% |
| II. Резерви | 31 053 | 31 040 | 17 598 | -43.33% |
| III. Финансов резултат | 6 891 | -2 204 | -3 086 | -144.78% |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III) | 38 229 | 31 636 | 17 312 | -54.72% |
| Б. ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ | | | | |
| I. Дългосрочни задължения | 26 705 | 23 492 | 16 214 | -39.28% |
| II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня | - | - | - | - |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II) | 26 705 | 23 492 | 16 214 | -39.28% |
| В. КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ | | | | |
| I. Краткосрочни задължения | 1 860 | 1 779 | 5 896 | 216.99% |
| II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня | - | - | - | - |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II) | 1 860 | 1 779 | 5 896 | 216.99% |
| СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В) | 66 794 | 56 907 | 39 422 | -40.98% |

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” (гр. I на раздел А). Към 30.06.2006г. тези две балансови пера са на обща стойност 25 934 хил. лв. или 65,79% от всички активи, а към 30.06.2005 г. са 36 188 хил. лв. или 54,18%. Намалението в абсолютни стойности се дължи на продажбата на част от недвижимите имоти (парцелите) собственост на дружеството. Нарастване са забелязва в дълготрайните финансови активи (гр. VI на раздел А) породено от създаването на дъщерното дружество ТЦ – ИМЕ ВЕСТ ЕАД с капитал от 1 000 хил. лв. (2,54% от всички активи). Към 30.06.2006 г. е погасено вземането от СЪН СИТИ 03 АД по споразумение за изграждане на недвижими имоти и тяхното реализиране (жилищен комплекс “Сън Сити”), което към същата дата на предходната година е било в размер на 18 768 хил. лв. (гр. III на раздел А от Актива).

Краткосрочните активи по Баланса на емитента са формирани основно от финансови активи и търговски вземания. Краткотрайните материални активи (гр. I на раздел Б) в размер на 132 хил. лв. съставляват едва 0,33% от активите на ТЦ – ИМЕ АД. Намалението спрямо същия период на 2005 г. е в следствие на продажбата и бракуването на материали и стоки. Търговските и други вземания (гр. II на раздел Б) представляват 16,44% от всички активи при 4,46% към 30.06.2005 г.). Те са съставени основно от:

- ✓ Вземания от клиенти и доставчици – 2 851 хил. лв., в т.ч.:
 - Вземания по сделки за продажба на недвижими имоти – 2 798 хил. лв. (уредени към 25.07.2006 г.);
 - Вземания по сделки за продажба на метали (скрап) – 34 хил. лв.;
 - Други вземания – 19 хил. лв.;
- ✓ Предоставени аванси за покупка на недвижими имоти – 861 хил. лв.;
- ✓ ДДС за възстановяване – 640 хил. лв.;
- ✓ Вземания по валутни сделки от Корпоративна търговска банка АД – 39 хил. лв.;
- ✓ Вземания от ТРАНСТРЕЙДИНГ ЕООД по договор за покупка на акции с ненастъпил вальор за плащане – 1 180 хил. лв.;
- ✓ Вземания от СИНЕКТИК ЕООД за покупка на акции – 820 хил. лв.

Финансовите активи обявени за продажба (гр. III на раздел Б) от предходната година са продадени, а към 30.06.2006 г. са закупени Държавни ценни книжа (емисия BG2030004118/07.01.2004 г.) на стойност 4 462 хил.лв. (11,32% от всички активи).

Паричните средства (гр. IV на раздел Б) към края на първото полугодие на 2006 г. са в размер на 1 242 хил. лв. (Парични средства в брой – 963 хил. лв. и Парични средства в банкови сметки – 279 хил. лв.) при 733 хил. лв. към края на същия период на 2005 г. или ръст от 69,44%.

4.2. Анализ на Пасива

Дружеството финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства.

През м. октомври 2005 г. по решение на едноличния собственик КЕН ТРЕЙД ЕАД основния капитал на дружеството е увеличен от 285 хил. лв. на 2 800 хил. лв. Сумата за увеличението в размер на 2 515 хил. лв. е изцяло внесена от едноличния собственик.

С договор от 16.01.2006 г. КЕН ТРЕЙД ЕАД продава на БРОМАК ЕООД 1 372 000 акции, представляващи 49% от капитала на ТЦ – ИМЕ АД. В следствие на това името на

дружеството се променя на ТЦ – ИМЕ АД (Решение на СГС № 20 от 09.03.2006 г. по фирмено дело № 19603 от 1991 г.).

Актуалното разпределение на капитала на ТЦ – ИМЕ АД е следното:

| АКЦИОНЕР | БУЛСТАТ | БРОЙ АКЦИИ | НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ | ДЯЛ |
|---------------|-----------|------------|--------------------|--------|
| КЕН ТРЕЙД ЕАД | 831472409 | 1 428 000 | 1 428 000 | 51,00% |
| БРОМАК ЕООД | 030090459 | 1 372 000 | 1 372 000 | 49,00% |

В група II "Резерви" съществено е намалението на "Резерв от последващи оценки от активи и пасиви" от 28 622 хил. лв. към 30.06.2005 г. до 15 166 хил. лв. към 30.06.2006 г. Намалението от 13 456 хил. лв. се дължи на отписания преоценъчен резерв на отписани и продадени ДМА.

Дружеството приключва отчетния период с финансов резултат – загуба в размер на 3 086 хил. лв. при резултат от предходния период – печалба от 6 891 хил. лв. Загубата към 30.06.2006 г. е формирана от неразпределена печалба от 22 744 хил. лв., непокрита загуба от 11 506 хил. лв. и текуща загуба за периода – 14 324 хил. лв. Към настоящият момент проект Ж.П. е в крайна фаза на реализация. По-голямата част от дейностите по разрушаване на сгради и изчистване на терена са приключили. В началото на м. юли 2006 г. е одобрен и новият регулационен план на квартала, с което става възможно реализирането на последната фаза от проекта, представляваща продажба на недвижимите имоти. До този момент са направени значителни разходи, а приходите ще постъпят тепърва след започването на продажбите. Първият договор за продажба вече е сключен в средата на м. юли и по него има получен аванс.

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 EUR;
Номинал: 1 000 EUR;
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 30.06.2006 г. задължението на емитента по облигационния заем представлява 16 166 хил. лв. или 41,01% от всички пасиви. Намалението на задължението по облигационния заем се дължи на предсрочно погасяване на част от главницата по заема, извършено на 26.04.2006г., заедно с купонното плащане на същата дата, на основание Протокол от заседание на Съвета на директорите на ТЦ – ИМЕ АД, съгласно т. 4.9.4.3 от Проспекта. Средствата за предсрочното погасяване в размер на 3 734 хил. евро са получени от продажба на притежавани от дружеството ДЦК.

Задълженията по получени търговски заеми в размер на 48 хил. лв. са формирани от задължение по договор за финансов лизинг от 2005 г. в размер на 16 хил. лв. и задължение по договор за финансов лизинг от м. май 2006 г. в размер на 32 хил. лв.

Текущите пасиви нарастват значително до 14,96% спрямо 2,78% през същия период на 2005г. Това се дължи на основно на нарастването на „Други краткосрочни задължения” с 1 399,70% спрямо същия период на 2005 г. Към 30.06.2006 г. ТЦ – ИМЕ АД има текущи пасиви, както следва:

- ✓ Текуща част от нетекущи задължения (начислени лихви по облигационния заем) – 234 хил. лв.;
- ✓ Задължения по получени търговски заеми от ЕМИ ООД – 509 хил. лв.;
- ✓ Задължения към доставчици и клиенти – 88 хил. лв.;
- ✓ Задължения към персонала – 8 хил. лв.;
- ✓ Други задължения – 5 054 хил. лв.

В „Други задължения” са включени основно задължения по оперативната дейност на стойност 397 хил. лв., в т.ч. задължения по договорени валутни сделки с вальор началото на м. юли 2006 г. и получен задатък (аванс) по предварителен договор за продажба на недвижими имоти (проект Ж.П.) в размер на 4 657 хил. лв.

4.3. Анализ на ликвидността

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ | ОПИСАНИЕ | 30.06.2005 | 30.06.2006 |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Коефициент на обща ликвидност | Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения | 6,25 | 2,09 |
| Коефициент на бърза ликвидност | (Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения | 1,99 | 1,31 |
| Коефициент на незабавна ликвидност | (Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения | 0,39 | 0,21 |

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

Видно от представените по-горе данни ликвидността на Дружеството се влошава, като най-осезателно е намалението при коефициента на обща ликвидност – 4,16 пункта, следвано от коефициента на бърза ликвидност – 0,68 пункта и коефициента на незабавна ликвидност – 0,18 пункта. В случая причина за намаляващата платежоспособност на ТЦ – ИМЕ АД е не намалението на краткотрайните активи, а същественото увеличение на текущите пасиви.

4.4. Анализ на рентабилността

4.4.1. Приходи от основната дейност

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА ТЦ-ИМЕ АД /в хил. лева/

| РАЗХОДИ | 30.06.2005 | 30.06.2006 | 06.2006/06.2005 |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|
| А. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ | | | |
| I. Разходи по икономически елементи | 1 977 | 823 | -58.37% |
| II. Суми с корективен характер | 11 700 | 15 946 | 36.29% |
| <i>в т.ч. балансова стойност на продадени активи</i> | <i>11 700</i> | <i>15 946</i> | <i>36.29%</i> |
| III. Финансови разходи, | 2 478 | 1 360 | -45.12% |
| <i>в т.ч. разходи за лихви</i> | <i>717</i> | <i>864</i> | <i>20.50%</i> |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III) | 16 155 | 18 129 | 12.22% |
| Б. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ | - | - | - |
| IV. Извънредни разходи | - | - | - |
| ОБЩО РАЗХОДИ (А+IV) | 16 155 | 18 129 | 12.22% |
| В. СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА | - | - | - |
| V. Разходи за данъци | 1 271 | - | -100.00% |
| Г. ПЕЧАЛБА (В-V) | - | - | - |
| ВСИЧКО | 17 426 | 18 129 | 4.03% |

| ПРИХОДИ | 30.06.2005 | 30.06.2006 | 06.2006/06.2005 |
|--|-------------------|-------------------|------------------------|
| А. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА | | | |
| I. Нетни приходи от продажби на: | | | |
| 1. Продукция | - | - | - |
| 2. Стоки | 90 | 254 | 182.22% |
| 3. Услуги | 363 | 10 | -97.25% |
| 4. Други | 15 139 | 3 049 | -79.86% |
| Общо приходи от продажби (1+2+3+4) | 15 592 | 3 313 | -78.75% |
| II. Приходи от финансираня | - | - | - |
| III. Финансови приходи | 120 | 492 | 310.00% |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III) | 15 712 | 3 805 | -75.78% |
| Б. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ | 443 | 14 324 | 3 133.41% |
| IV. Извънредни приходи | - | - | - |
| ОБЩО ПРИХОДИ (А+IV) | 15 712 | 3 805 | -75.78% |
| В. СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА | 443 | 14 324 | 3 133.41% |
| Г. ЗАГУБА | 1 714 | 14 324 | 735.71% |
| ВСИЧКО | 17 426 | 18 129 | 4.03% |

През отчетния период ТЦ – ИМЕ АД бележи намаление от 78,75% на приходите от продажби спрямо същия период на предходната година. Основната част от приходите по Отчета за приходите и разходите за 30.06.2006 г. са от продажба на земя и сгради, собственост на емитента. Големият дял на този вид приход (80,13% от всички приходи за периода) се дължи на спецификата на основната му дейност – търговия с недвижими имоти.

Разходите за дейността, освен обичайните разходи за материали (9 хил. лв.), амортизации (26 хил. лв.), възнаграждения и осигуровки (69 хил. лв.), включват разходи за проектиране и други услуги свързани с ДМА – земя в размер на 514 хил. лв. (2,83% от всички разходи за периода), както и отчетната стойност на продадената земя и други активи. Продадените активи имат балансова стойност от 15 946 хил. лв. (87,96% от всички разходи за периода), която има основен дял в формирането на отрицателния финансов резултат.

Резултата от финансовата дейност на дружеството към края на м. юни 2006 г. е загуба в размер на 868 хил. лв. Тя е формирана от приходи в размер на 492 хил. лв., в т.ч.:

- ✓ Приходи от лихви от ДЦК – 170 хил. лв.;
 - ✓ Положителни разлики от промяна на валутни курсове – 322 хил. лв.;
- и финансови разходи в размер на 1 360 хил. лв., включващи:
- ✓ Разходи за лихви по облигационния заем – 864 хил. лв.;
 - ✓ Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти – 157 хил. лв.
 - ✓ Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 259 хил. лв.;
 - ✓ Други финансови разходи – 80 хил. лв.

В следствие превишението на разходите за дейността над приходите от нея, ТЦ – ИМЕ АД приключва към 30.06.2006 г. с финансов резултат – счетоводна загуба в размер на 14 324 хил. лв. преди преобразуване за данъчни цели. Последното се дължи на формираната загуба както от основната, така и от финансовата дейност на дружеството.

4.4.2. Анализ на печалбата (загубата)

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ | ОПИСАНИЕ | 30.06.2005 | 30.06.2006 |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Рентабилност на брутната печалба | Брутна печалба / Нетни приходи от продажби | 12.28% | -406.16% |
| Рентабилност на оперативната печалба | Оперативна печалба / Нетни приходи от продажби | -2.84% | -432.36% |
| Рентабилност на приходите от продажби | Нетна печалба / Нетни приходи от продажби | -10.99% | -432.36% |

Съгласно направените разработки в Проспекта за вторичното публично предлагане на ценните книжа, както през изминалия, така и през следващия отчетен период се очаква дружеството да завърши с текуща загуба. Към 30.06.2005 г. нетната загуба на дружеството е била 1 714 хил. лв. Емитента завършва отчетния период със загуба в размер на 14 324 хил. лв.

4.4.3. Анализ на капитала

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ | ОПИСАНИЕ | 30.06.2005 | 30.06.2006 |
|---|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Използване на капитала | Общо капитал / Общо активи | 57.23% | 43.91% |
| Капитализация (възвръщаемост) на активите | Нетна печалба / Общо активи | -2.57% | -36.34% |
| Рентабилност (възвръщаемост) на СК | Нетна печалба / Средна стойност на СК | -4.48% | -82.74% |

Показателите за анализ на капитала показват влошаване на капиталовата структура на емитента. Това влошаване се дължи на намаление размера на собствения капитал от 38 229 хил. лв. към средата на 2005 г. до 17 312 хил. лв. към средата на 2006 г. или в относителни стойности намаление с 54,72%. Основната предпоставка за това е нарастването на текущата загуба от 1 714 хил. лв. към 30.06.2005 г. до 14 324 хил. лв. към 30.06.2006 г. Дружеството очаква ръст на приходите от продажба на парцели от проект Ж.П. и съответно намаляване на разходите, което да доведе до намаляване на загубата към края на финансовата година.

4.4.4. Анализ на доходите от лихви

Съгласно представения отчет за доходите на дружеството, доходите от лихви са нараснали от 110 хил. лева към 30.06.2005 г. до 170 хил. лева към 30.06.2006 г. или с 54,55%.

Нетния лихвен марж, представляващ отношение на нетните доходи от лихви към общите активи, има отрицателна стойност и е намалял от -0,91% към 30.06.2005 г. до -1,76% към 30.06.2006 г., което показва изпреварващо нарастване на разходите за лихви спрямо приходите от тях, при намаляваща стойност на активите на дружеството.

4.5. Анализ на задлъжнялостта

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ | ОПИСАНИЕ | 30.06.2005 | 30.06.2006 |
|----------------------------|-------------------------------------|------------|------------|
| Ливъридж | Дълг / Собствен капитал | 0.75 | 1.28 |
| Гиъринг | Дългосрочен дълг / Собствен капитал | 0.70 | 0.94 |

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 и по-точно емитиране на корпоративни облигации.

4.6. Анализ на обрращаемостта на вземанията и задълженията

| ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРАЩАЕМОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА | ОПИСАНИЕ | 30.06.2005 | 30.06.2006 |
|--|--|------------|------------|
| Обрращаемост на вземанията в дни | Вземания X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност | 252.58 | 352.07 |
| Обрращаемост на задълженията в дни | Задължения X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност | 329.77 | 1 201.27 |

Показателите за обрращаемост 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.

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

- ⇒ Обединена българска банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД.;
- ⇒ 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/“ АД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД;
- ⇒ 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