

# 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 30.09.2006 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. № ОББ 220-8858 / 20.10.2006 г.);
- ⇒ Отчет към 31.12.2006 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. № ОББ 310-0067 / 22.01.2007 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 30.09.2006 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.);
- ⇒ Финансов отчет към 31.12.2006 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 310-0067 / 22.01.2007 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 се изразходват, както следва:

1.1. По проекта за Ж. П. Завод- гр. София към 31.12.2006 г. от обща стойност на проекта 3 600 000 EUR са изразходвани средства по разрушаване на сгради в размер на 2 282 507.83 лева, равностойни на 1 167 027.72 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 31.12.2006 г. строителството на недвижимите имоти в кв. 118, 118а, съставляващо 11 броя секции с около 90 апартамента и 125 гаража е приключило, като проекта е на етап изграждане на комуникации и външни връзки. Изпълнени са ВиК, ОБ и електроинсталациите и двата трафопоста. Завършени са мазилките, шпакловките, полагането на дограма и термоизолация, полагане на външни облицовки от клинкерни плочи, полагане на керемиди и др. Строителството на подземните гаражи е завършено. Изпълнява се вертикалната планировка, инфраструктурата – улици, тротоари, ограда.

Изгражда се системата за сигурност и ограничен достъп в комплекса. Инсталирани са газови котли за отопление и топла вода, предстои свързване към преносната система за газ. Очаква се в кратки срокове и свързване към мрежа Средно напрежение на електроенергия. Подписан е договор със Столична община за публично-частно партньорство при изграждане на канал за отпадни води и водоснабдяване.

Изпълнението на строителните работи приключи през месец ноември 2006 г., като Дружеството за подписа Акт образец 15 на 14.11.2006 г. Поради забавяне в изграждане на външни връзки и комуникации извън комплекса Дружеството очаква да получи Разрешение за ползване (Акт образец 16) до 15.02.2007 г. Към настоящия момент са сключени договори за покупко-продажба на около 70% от недвижимите имоти и в тази връзка постигнатите цени са спрямо очакванията на емитента.

Към момента в кв. 124 градоустройството е приключило. След обстоен анализ на пазара на недвижими имоти мениджмънта на дружеството взе решение да продаде недвижимите имоти в кв. 124 на проектна фаза, вместо да извършва строителни работи. Сделката за продажбата на недвижимите имоти в кв. 124 е факт на 15.12.2006 г., като получените средства от продажбата кореспондират в голяма степен на очакваният положителен финансов резултат при реализация на строителство в кв.124.

От общия размер на заема 12 000 000 EUR към 31.12.2006 г. по двата проекта са изразходвани общо 10 762 857.72 EUR.

## 2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по заема и разноските 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.

Емитентът е представил две пазарни оценки, изготвени от “Явлена Импакт” ООД и “Брайт Консулт” ООД. В двете пазарни оценки са използвани по два метода за определяне на крайната оценка. В таблицата по-долу са представени пазарните стойности в лева и евро по двата метода, използвани и от двете оценителски компании.

	Пазарна стойност в евро	Пазарна стойност в лева	Ликвидационна стойност в евро	Ликвидационна стойност в лева	Крайна оценка в евро	Крайна оценка в лева
“Явлена Импакт” ООД	33 243 800,00	65 019 221,35	29 919 400,00	58 517 260,10	29 919 400,00	58 517 260,10
“Брайт Консулт” ООД	33 881 267,80	66 266 000,00	30 249 561,57	59 163 000,00	30 249 561,57	59 163 000,00

С цел защита интересите на облигационерите, ОББ АД приема за крайна оценка по-ниската от двете стойности, получени от двете компании. Тези стойности са използвани за

определяне на стойността на обезпечението и за проверка дали дружеството емитент спазва поетите ангажименти относно стойността на обезпечението.

Във връзка с Допълнително споразумение към Договор за изпълнение на функцията “Довереник на облигационерите”, както и изпълнението от страна на “ТЦ- ИМЕ” АД на изискванията на чл.4, ал. 7 от Договора и приет план за регулация за местността “Задгарова артерия”, гр. София, с който план части от имота с планоснимачен № 755 са отредени за новообразуваните нови УПИ с номера: V- 1183, VI- 1184, IX- 1185 и X- 1186 през месец август 2006 г. ОББ АД в качеството си на довереник на облигационерите даде съгласието си за частично заличаване на учредената договорна ипотека върху УПИ IX- 1185, целият с площ 84 998 кв. метра, отреден за “складове, офиси, чисто производство, търговски център, хотел, трафопост, подземни гаражи и КО”.

Към 28.08.2006 г. стойността на ипотекираните имоти (след приемането на новия план за регулация и образуването на нови УПИ) съгласно по-ниската от двете оценки е равна на 29 919 400,00 евро, което представлява 361,96% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница. Стойността на същите ипотекирани имоти съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 30 084 480,78 евро, което представлява 363,95% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница.

Стойността на имота УПИ IX- 1185, целият с площ 84 998 кв. метра, за който през месец август 2006 г. се иска заличаване на ипотека, е 9 977 910 евро съгласно най-ниската от всички оценки. След заличаване на ипотека върху него, стойността на останалите ипотекираните имоти (след приемането на новия план за регулация и образуването на нови УПИ) съгласно по-ниската от двете оценки е равна на 19 941 490,00 евро, което представлява 241,25% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница. Стойността на същите ипотекирани имоти съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 20 106 570,78 евро, което представлява 243,24% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница.

След частичното заличаване на ипотека 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.

През месец септември дружеството сключи договор за продажба на горепосочения терен на обща стойност 23 800 000 евро, като след получаване на сумата по сметка, дружеството спазва всички изисквания, съгласно Проспекта за вторично публично предлагане на корпоративни облигации.

За запазване размера на обезпечението и във връзка с частичното заличаване на ипотека, дружеството закупи ДЦК с номинал 5 548 094 лева на стойност 5 866 067.00 лева, равностойни на 2 999 272.43 евро, като спазва изискването съгласно Проспекта и договора за изпълнение на функцията “Довереник на облигационерите”.

На 26.10.2006 г.- датата на лихвено плащане по облигационната емисия и във връзка със запазване на обезпечението, дружеството погаси част от главница в размер на 2 815 000 евро, равностойни на 5 505 661.45 лева, заедно с 1 % такса за предсрочно погасяване към всички облигационери, както и дължимата лихва за периода в размер на 166 678.79 евро или общо на падежа дружеството погаси сума в размер на 5 886 713.45 лева. На падежа сумата за погасяване дружеството осигури от продажба на ДЦК с номинал 5 548 094 лева на стойност 5 887 720.49 лева, които до падежа 26.10.2006 г. бяха блокирани в ОББ АД и служеха като обезпечение на облигационната емисия като дружеството спазва изискването съгласно Проспекта и договора за изпълнение на функцията “Довереник на облигационерите”, сключен с ОББ АД.

Във връзка с Допълнително споразумение към Договор за изпълнение на функцията “Довереник на облигационерите”, както и изпълнението от страна на “ТЦ- ИМЕ” АД на изискванията на чл.4, ал. 7 от Договора и приет план за регулация за местността “Задгарова артерия”, гр. София, с който план части от имота с планоснимачен № 755 са отредени за новообразуваните нови УПИ с номера: V- 1183, VI- 1184, IX- 1185 и X- 1186 през месец декември 2006 г. ОББ АД в качеството си на довереник на облигационерите даде съгласието

си за частично заличаване на учредената договорна ипотека върху УПИ Х- 1186, целият с площ от 22 654 кв. метра, отреден за “складове, офиси, чисто производство, търговски център, хотел, трафопост, подземни гаражи и КО”.

Към 12.12.2006 г. стойността на ипотекираните имоти (след приемането на новия план за регулация и образуването на нови УПИ и след заличаването на ипотека върху имот УПИ IX-1185) съгласно по-ниската от двете оценки е равна на 19 941 490,00 евро, което представлява 365,83% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница. Стойността на същите ипотекирани имоти съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 20 045 947,86 евро, което представлява 367,75% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница.

Стойността на имота УПИ Х- 1186, целият с площ от 22 654 кв. метра, за който се иска заличаване на ипотека, е 2 659 352 евро съгласно най-ниската от всички оценки. След заличаване на ипотека върху него, стойността на останалите ипотекираните имоти (след приемането на новия план за регулация и образуването на нови УПИ и след заличаването на ипотека върху имот УПИ IX-1185) съгласно по-ниската от двете оценки е равна на 17 282 139,00 евро, което представлява 317,05% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница. Стойността на същите ипотекирани имоти съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 17 386 596,86 евро, което представлява 318,96% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница.

След частичното заличаване на ипотека 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.

2.2. Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на Дружеството за парични средства по разплащателна сметка № BG71UBBS80021410303417, BIC код UBBSBGSF в евро при “ОББ” АД.

### **3. Изпълнение на поетите от емитента задължения**

Към 31.12.2006 г. задълженията на емитента по облигационния заем представляват 5 451 000 евро, равностойни на 10 661 229,33 лева. Технологичен център - институт по микроелектроника АД уведомява ОББ АД с писмо с вх. № 310-0071 / 12.01.2007 г. за решение на Съвета на директорите на дружеството за погасяване на част от главницата в размер на 1 451 000 евро, което може да бъде извършено със следващо лихвено плащане. На 26.01.2007 г. заедно със съответното лихвено плащане дружеството погасява част от главницата в размер на 1 451 000 евро заедно с допълнителна такса в размер на 1% от размера на частично погасената главница. Към датата на изготвяне на настоящия доклад задълженията на емитента по облигационния заем представляват 4 000 000 евро, равностойни на 7 823 320,00 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 31.12.2006 г. стойността на ипотекираните имоти (след приемането на новия план за регулация и образуването на нови УПИ и след заличаването на ипотеки върху имоти УПИ IX-1185 и УПИ IX-1186) съгласно по-ниската от двете оценки е равна на 17 282 139,00

евро, което представлява 317,05% от сумата на задължението на дружеството към облигационерите за главница. Стойността на същите ипотекирани имоти съгласно средно аритметичната стойност на двете оценки е 17 386 596,86 евро, което представлява 318,96% 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 31.12.2006 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.

##### 4.1. Анализ на Баланса

БАЛАНС НА ТЦ – ИМЕ АД /в хил. лева/

АКТИВ	31.12.2005	30.06.2006	31.12.2006	12.2006/12.2005
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>				
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	33 587	26 106	49 284	46.74%
II. Инвестиционни имоти	-	-	-	-
III. Биологични активи	-	-	-	-
IV. Нематериални активи	-	-	937	-
V. Търговска репутация	-	-	-	-
VI. Финансови активи	-	1 000	19 333	-
VII. Търговски и други вземания	12 005	-	-	-
VIII. Разходи за бъдещи периоди	-	-	-	-
IX. Активи по отсрочени данъци	-	-	-	-
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I÷IX)</b>	<b>45 592</b>	<b>27 106</b>	<b>69 554</b>	<b>52.56%</b>
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>				
I. Материални запаси	181	132	132	-27.07%
II. Търговски и други вземания	3 364	6 480	9 106	170.69%
III. Финансови активи	7 533	4 462	-	-100.00%
IV. Парични средства	237	1 242	752	217.30%
V. Разходи за бъдещи периоди	-	-	-	-
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)</b>	<b>11 315</b>	<b>12 316</b>	<b>9 990</b>	<b>-11.71%</b>
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б)</b>	<b>56 907</b>	<b>39 422</b>	<b>79 544</b>	<b>39.78%</b>

<b>ПАСИВ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>12.2006/12.2005</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
I. Основен капитал	2 800	2 800	2 800	0.00%
II. Резерви	31 040	17 598	25 090	-19.17%
III. Финансов резултат	-2 204	-3 086	14 596	-762.25%
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>31 636</b>	<b>17 312</b>	<b>42 486</b>	<b>34.30%</b>
<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	-	-	-	-
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
I. Търговски и други задължения	23 492	16 214	10 698	-54.46%
II. Други нетекущи пасиви	-	-	-	-
III. Приходи за бъдещи периоди	-	-	-	-
IV. Пасиви по отсрочени данъци	-	-	2 517	-
V. Финансирания	-	-	-	-
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II+III+IV+V)</b>	<b>23 492</b>	<b>16 214</b>	<b>13 215</b>	<b>-43.75%</b>
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
I. Търговски и други задължения	1 779	5 896	23 843	1 240.25%
II. Други текущи пасиви	-	-	-	-
III. Приходи за бъдещи периоди	-	-	-	-
IV. Финансирания	-	-	-	-
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Г” (I+II+III+IV)</b>	<b>1 779</b>	<b>5 896</b>	<b>23 843</b>	<b>1 240.25%</b>
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>56 907</b>	<b>39 422</b>	<b>79 544</b>	<b>39.78%</b>

#### **4.1.1. 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 “Земни (терени)” и „Сгради и конструкции” (гр. I на раздел А). Към 31.12.2006 г. тези две балансови пера са на обща стойност 48 844 хил. лв. или 61,41% от всички активи, а към 31.12.2005 г. са 33 398 хил. лв. или 58,69%. Нарастване са забелязва в нетекущите финансови активи (гр. VI на раздел А), породено от създаването на дъщерното дружество ТЦ – ИМЕ ВЕСТ ЕАД с капитал от 1 000 хил. лв. (1,26% от всички активи) и от закупуването на безналични поименни акции с право на глас на стойност 18 333 хил. лв., представляващи 29.06% от капитала на Корпоративна Търговска Банка АД (23,05% от всички активи). Към 31.12.2006 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 12 005 хил. лв.

Текущите активи по Баланса на емитента са формирани основно от търговски вземания и парични средства. Материалните запаси (гр. I на раздел Б) в размер на 132 хил. лв. съставляват едва 0,17% 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 11,45% от всички активи при 5,91% към 31.12.2005 г.. Те са съставени основно от:

- ✓ Вземания от клиенти и доставчици – 20 хил. лв.;
- ✓ Предоставени аванси – 24 хил. лв.;
- ✓ Вземания по предоставени търговски заеми – 7 764 хил. лв., в т.ч.:
  - предоставени заеми (главница) – 7 627 хил. лв.;
  - начислени лихви по заемите към 31.12.2006 г. – 137 хил. лв.;
- ✓ ДДС за възстановяване – 19 хил. лв.;
- ✓ Други вземания – 1 279 хил. лв., в т.ч.:
  - вземане по договор за цесия – 1 199 хил. лв.
  - други – 80 хил. лв.

В гр. III Финансовите активи, обявени за продажба от предходната година са продадени.

Паричните средства (гр. IV на раздел Б) към края на 2006 г. са в размер на 752 хил. лв. (Парични средства в брой – 96 хил. лв. и Парични средства в банкови сметки – 656 хил. лв.) при 237 хил. лв. към края на същия период на 2005 г. или ръст от 217,30%.

#### 4.1.2. 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 (В %)
КЕН ТРЕЙД ЕАД	831472409	1 428 000	1 428 000	51,00%
БРОМАК ЕООД	030090459	1 372 000	1 372 000	49,00%
<b>ОБЩО:</b>		<b>2 800 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>100,00%</b>

В група II "Резерви" съществено е намалението на "Резерв от последващи оценки от активи и пасиви" от 28 608 хил. лв. към 31.12.2005 г. до 22 658 хил. лв. към 31.12.2006 г. или -20,80%. Намалението се дължи на отписани ДМА на стойност 25 402 хил. лв. и начислен отсрочен данък от 2 517 хил. лв. и на увеличението на резерва с 21 969 хил. лв. в следствие на направена пазарна оценка на земя.

Дружеството приключва отчетния период със загуба в размер на 8 602 хил. лв. при резултат от предходния период – загуба от 10 823 хил. лв. Финансовият резултат от 14 596 хил. лв. към 31.12.2006 г. е формиран от неразпределена печалба към 31.12.2005 г., увеличена с преоценъчения резерв на продадени и отписани ДМА – 25 402 хил. лв. и намалена с непокрита загуба – 11 506 хил. лв. и с текуща загуба за периода – 8 602 хил. лв.

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.

В резултат на извършеното на 26.10.2006 г. частично предсрочно погасяване по главницата, към 31.12.2006 г. задължението на емитента по облигационния заем представлява 10 661 хил. лв. или 13,40% от всички пасиви. Плащането по дълга е 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 2 815 хил. евро са получени от продажба на притежавани от дружеството ДЦК с номинал 5 548 094 лева на стойност 5 887 720.49 лева, които до падежа 26.10.2006 г. са били блокирани в ОББ АД и са служели като обезпечение на облигационната емисия.

Задълженията по получени търговски заеми в размер на 37 хил. лв. са формирани от задължение по договор за финансов лизинг от 2005 г. в размер на 9 хил. лв. и задължение по договор за финансов лизинг от м. май 2006 г. в размер на 28 хил. лв.

В гр. IV от раздел В е начислен пасив по отсрочен корпоративен данък във връзка с преоценката на земя в размер на 2 517 хил.лв.

Текущите пасиви нарастват значително до 29,97% спрямо 3,13% през същия период на 2005 г. Към 31.12.2006 г. ТЦ – ИМЕ АД има текущи пасиви, както следва:

- ✓ Текуща част от нетекущи задължения (начислени лихви по облигационния заем) – 157 хил. лв.;
- ✓ Задълженията към доставчици и клиенти – 17 671 хил. лв. включват: 14 610 хил. лв. за доплащане на закупени земи и 3 000 хил. лв. за доплащане на покупка на акции;
- ✓ Получени аванси за продажба на право на строеж – 1 050 хил. лв. и за продажба на земя – 1 833 хил. лв.;
- ✓ Данъчни задължения (задължения по ЗКПО – корпоративен данък за 2006 год.) – 3 082 хил. лв.

Дружеството е погасило всичките си задължения по получени търговски заеми, към персонала и към осигурителни предприятия.

#### **4.2. Анализ на ликвидността**

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	6.36	2.09	0.42
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	2.02	1.31	0.41
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0.13	0.21	0.03

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 – 0,42, следвано от коефициента на бърза ликвидност – 0,41 и коефициента на незабавна ликвидност – 0,03. В случая причина за намаляващата платежоспособност на ТЦ – ИМЕ АД е изпреварващото нарастване на текущите пасиви спрямо това на текущите активи.

#### **4.3. Анализ на Отчета за доходите и Отчета за паричния поток**

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

<b>РАЗХОДИ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>2006/2005</b>
<b>А. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>				
I. Разходи по икономически елементи	25 709	16 769	53 544	108.27%
II. Финансови разходи	7 517	1 360	2 868	-61.85%
<b>Б. ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II)</b>	<b>33 226</b>	<b>18 129</b>	<b>56 412</b>	<b>69.78%</b>
<b>В. ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	-	-	-	-
III. Дял от печ. на асоц. и съвм. предприятия	-	-	-	-
IV. Извънредни разходи	-	-	-	-
<b>Г. ОБЩО РАЗХОДИ (Б+III+IV)</b>	<b>33 226</b>	<b>18 129</b>	<b>56 412</b>	<b>69.78%</b>
<b>Д. ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ</b>	-	-	-	-
V. Разходи за данъци	162	-	3 082	1 802.47%
<b>Е. НЕТНА ПЕЧАЛБА (Д-V)</b>	-	-	-	-
<b>ВСИЧКО</b>	<b>33 388</b>	<b>18 129</b>	<b>59 494</b>	<b>78.19%</b>

<b>ПРИХОДИ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>2006/2005</b>
<b>А. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>				
I. Нетни приходи от продажби на:	22 245	3 313	50 045	124.97%
1. Продукция	-	-	-	-
2. Стоки	90	254	332	268.89%
3. Услуги	537	10	22	-95.90%
4. Други	21 618	3 049	49 691	129.86%
II. Приходи от финансиране	-	-	-	-
III. Финансови приходи	320	492	847	164.69%
<b>Б. ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>22 565</b>	<b>3 805</b>	<b>50 892</b>	<b>125.54%</b>
<b>В. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>10 661</b>	<b>14 324</b>	<b>5 520</b>	<b>-48.22%</b>
IV. Дял от заг. на асоц. и съвм. предприятия	-	-	-	-
V. Извънредни приходи	-	-	-	-
<b>Г. ОБЩО ПРИХОДИ (Б+IV+V)</b>	<b>22 565</b>	<b>3 805</b>	<b>50 892</b>	<b>125.54%</b>
<b>Д. ЗАГУБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАΝЪЦИ</b>	<b>10 661</b>	<b>14 324</b>	<b>5 520</b>	<b>-48.22%</b>
<b>Е. НЕТНА ЗАГУБА</b>	<b>10 823</b>	<b>14 324</b>	<b>8 602</b>	<b>-20.52%</b>
<b>ВСИЧКО</b>	<b>33 388</b>	<b>18 129</b>	<b>59 494</b>	<b>78.19%</b>

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК НА ТЦ – ИМЕ АД /в хил. лева/

<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ (BGN'000)</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	64 078	29 313	23 913
Плащания на доставчици	(72 221)	(24 879)	(28 250)
Плащания, свързани с финансови активи, държ. с цел търговия	6 743	2 914	-
Плащания, свързани с вознаграждения	(2 253)	(123)	(221)
Платени/възстановени данъци	575	(40)	(457)
Платени корпоративни данъци в/у печалбата	(145)	(145)	-
Получени лихви	261	170	270
Платени банкови такси и лихви в/у краткосрочни заеми	(18)	(6)	(482)
Курсови разлики	(86)	(117)	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(14 744)	-	(6 612)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(17 810)</b>	<b>7 087</b>	<b>(11 840)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Покупка на дълготрайни активи	(13 466)	(8 243)	(3 643)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	49 366	-	14 634
Предоставени заеми	(15 710)	-	(834)
Възстановени (платени) предоставени заеми	8 853	-	835
Получени лихви по предоставени заеми	45	5	13
Покупка на инвестиции	(5 200)	(1 000)	(4 745)
Постъпления от продажба на инвестиции	-	-	1 974
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	12 005	12 005	(12 005)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>35 893</b>	<b>2 767</b>	<b>(3 771)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-	23 470
Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	(12 808)	(7 303)	-
Постъпления от заеми	3 000	2 000	11 618
Платени заеми	(3 968)	(2 459)	(19 321)
Платени задължения по лизингови договори	(31)	(20)	(4)
Платени лихви, такси, комисионни по заеми	(1 714)	(1 010)	(2 551)
Други постъпления/плащания от финансова дейност	(1 277)	(57)	2 515
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(16 798)</b>	<b>(8 849)</b>	<b>15 727</b>
<b>Изменения на паричните средства през периода</b>	<b>1 285</b>	<b>1 005</b>	<b>116</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>237</b>	<b>237</b>	<b>121</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>1 522</b>	<b>1 242</b>	<b>237</b>

ТЦ – ИМЕ АД приключва към 31.12.2006 г. с финансов резултат – счетоводна загуба 5 520 хил. лв.

Резултата от дейността по раздел А група I на дружеството, формиран от приходи от продажби 50 045 хил. лв. и разходи за дейността 53 544 хил. лв. е отрицателна величина – загуба 3 499 хил. лв.

През отчетния период ТЦ – ИМЕ АД бележи ръст от 124.97% на приходите от продажби спрямо същия период на предходната година. Основната част от приходите по Отчета за доходите към 31.12.2006 г. са от продажба на земя и сгради, собственост на емитента. Големият дял на този вид приход (99,29% от всички приходи от продажби за периода) се дължи на спецификата на основната му дейност – търговия с недвижими имоти.

Разходите за дейността, освен обичайните разходи за материали (25 хил. лв.), амортизации (127 хил. лв.), възнаграждения и осигуровки (137 хил. лв.), включват разходи за проектиране и други услуги свързани с ДМА – земя в размер на 10 559 хил. лв. (19,72% от всички разходи за периода), в т.ч.:

- ✓ Посредничество – 7 295 хил. лв.;
- ✓ Одиторски и експертни услуги – 2 115 хил.лв.;
- ✓ Проектиране – 445 хил.лв.;
- ✓ Демонтаж на ДМА – 186 хил.лв.;
- ✓ Транспорт – 100 хил.лв.;
- ✓ Наеми – 76 хил.лв.;
- ✓ Охрана – 70 хил.лв.;
- ✓ Нотариални такси и вписвания – 52 хил.лв.;
- ✓ Реклами – 51 хил.лв.;
- ✓ Застраховки – 14 хил.лв.;
- ✓ Телефонни и пощенски услуги – 12 хил.лв.;
- ✓ Абонаментни и др. текущи услуги – 22 хил.лв.;
- ✓ Аварийен ремонт на ДМА – 52 хил.лв.;
- ✓ Адвокатски услуги – 39 хил.лв.;
- ✓ Услуги по обслужване на облигационен заем – 30 хил.лв.,

както и отчетната стойност на продадената земя и други активи. Продадените активи имат балансова стойност от 33 000 хил. лв. (61,63% от всички разходи за основната дейност за периода), която има основен дял в формирането на отрицателния финансов резултат.

Резултатът от финансовата дейност на дружеството към края на 2006 г. е загуба в размер на 2 021 хил. лв. Тя е формирана от приходи в размер на 847 хил. лв., в т.ч.:

- ✓ Приходи от лихви – 438 хил. лв.;
- ✓ Приходи от операции с финансови активи – 22 хил. лв.;
- ✓ Положителни разлики от промяна на валутни курсове – 387 хил. лв.;

и финансови разходи в размер на 2 868 хил. лв., включващи:

- ✓ Разходи за лихви по облигационния заем – 1 396 хил. лв.;
- ✓ Разходи за лихви по други заеми – 61 хил. лв.;
- ✓ Отрицателни разлики от операции с финансови активи – 812 хил. лв.;
- ✓ Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 451 хил. лв.;
- ✓ Други финансови разходи – 148 хил. лв.

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

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	28.12%	-381.32%	34.06%
Рентабилност на оперативната печалба	Оперативна печалба / Нетни приходи от продажби	-15.57%	-406.16%	-6.99%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	-48.65%	-51.74%	-17.19%

Съгласно направените разработки в Проспекта за вторичното публично предлагане на ценните книжа, се очаква дружеството да завърши отчетния период с текуща загуба. Към 31.12.2006 г.

единствено брутната печалба на дружеството е била положителна величина. Емитентът завършва отчетния период с подобряващи се показатели за рентабилност.

#### **4.5. Анализ на капитала**

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	55.59%	43.91%	53.41%
Капитализация (възвръщаемост) на активите	Нетна печалба / Общо активи	-19.02%	-36.34%	-10.81%
Рентабилност (възвръщаемост) на СК	Нетна печалба / Средна стойност на СК	-34.21%	-82.74%	-20.25%

Показателите за анализ на капитала показват известно подобряване на капиталовата структура на емитента. Леко влошаване се наблюдава при показателя за използване на капитала, дължащо се на изпреварващото нарастване на активите спрямо капитала на Дружеството. По отношение възвръщаемостта на активите и на собствения капитал, повишението е в резултат основно на намалението на нетната загуба от 10 823 хил. лв. през 2005 г. до 5 520 хил. лв. през 2006 г.

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

Съгласно представения отчет за доходите на дружеството, доходите от лихви са нараснали от 301 хил. лева към 31.12.2005 г. до 438 хил. лева към 31.12.2006 г. или с 45.51%. В същото време разходите за лихвени плащания са намалели от 1 775 хил. лева през 2005 г. до 1 457 хил. лева през 2006 г.

Нетния лихвен марж, представляващ отношение на нетните доходи от лихви към общите активи, има отрицателна стойност и е нараснал от -2.59% към 31.12.2005 г. до -1.28% към 31.12.2006 г., което показва изпреварващо нарастване на приходите от лихви спрямо разходите за тях, при нарастваща стойност на активите на дружеството.

#### **4.7. Анализ на задлъжнялостта**

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>
Ливъридж	Дълг / Активи	0.44	0.56	0.47
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	0.74	0.94	0.31

Видно от показаните по-горе показатели за задлъжнялост, дългът на емитента леко нараства 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. Нарастването е най-вече за сметка ръста на текущите задължения към доставчици и клиенти от 166 хил. лв. към 31.12.2005 г. до 17 671 хил. лв. към 31.12.2006 г. За сметка на това нетекущия дълг намалява поради извършеното на 26.10.2006 г. частично предсрочно погасяване на част от главницата по облигационния заем в размер на 2 815 000 евро (5 505 661.45 лева).

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

<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ОБРАЩАЕМОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>
Обръщаемост на вземанията в дни	Вземания X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност	248.72	406.40	204.58
Обръщаемост на задълженията в дни	Задължения X Брой дни в периода / Приходи от основната дейност	408.97	1 201.27	248.47

Показателите за обръщаемост на вземанията и задълженията на емитента (в дни) се подобряват спрямо предходните периоди, но въпреки това 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 е заличила ипотечи върху следните имоти:  
1. УПИ IX – 1185 с площ от 85 000 кв.м., който към момента на издаване на облигационната емисия е бил с проектен номер парцел IX 754 и 755; 2. УПИ X – 1186 с площ от 22 654 кв.м. Заличаването на ипотеките е извършено във връзка със сделки за покупко-продажба на цитираните по-горе имоти и при спазване на изискваното ниво на обезпечение по облигационната емисия.;
- ⇒ 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.

Димитър Александров

Директор Дирекция “Инвестиционно банкиране”