

# ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД  
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на  
**„Артекс Инженеринг” АД**, ISIN код на емисията: BG2100016083  
Борсов код A84A

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 „Артекс Инженеринг” АД на 25.06.2008 г.

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане от 11.08.2008 г.;
- ⇒ Отчет за изпълнението на задълженията на дружеството съгласно условията на облигационната емисия, както и спазване на определените финансови показатели и състоянието на обезпечението към 30.06.2009 г.;
- ⇒ Предварителен финансов отчет към 30.06.2009 г. /консолидиран/, който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци.

## 1. Изразходване на средствата от облигационния заем

От средствата по облигационната емисия „Артекс Инженеринг” АД е изразходвало общо 4 500 000.00 /четири милиона и петстотин хиляди/ евро, от които 2 325 000.00 /два милиона триста двадесет и пет хиляди/ евро са използвани за покриване на задължения по два банкови кредита към „И Еф Джи Люксембург” и частично по един банков кредит към „Юробанк И Еф Джи България” АД, а сумата в размер на 2 175 000 /два милиона сто седемдесет и пет хиляди/ евро е изразходвана за текущата дейност на дружеството. Неизползваната част от облигационния заем е депозирана в „ОББ” АД и ще бъде използвана също за текущата дейност на дружеството.

## 2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

### Описание на обезпечението:

Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем, която е в размер на до 6 000 000 (шест милиона) евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноски и всички вземания на банката - довереник, „АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ” АД е учредило в полза на банка - довереник на облигационерите от емисията:

2.1. Първа по ред договорна ипотека върху следните свои собствени недвижими имоти:

А) Неурегулиран поземлен имот с площ от 2500 кв. м. по нотариален акт, а по скица от 2478 кв. м., находящ се в с. Бистрица – София, административен район, „Панчарево”, планоснимачен район вилна зона „Малинова долина – Бункера I етап” (местност „Булини мост”).

Б) Поземлен имот – нива, находяща се съгласно решение на Поземлената комисия в землището на Горубляне, Столична община, район „Панчарево”, град София, местността „Булин мост”, целият с площ от 2 769 декара.

В) Поземлен имот, съгласно решение на Поземлената комисия – нива, а съгласно скица – пасище, мера находяща се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 1 324 кв. м.

Г) Поземлен имот, съгласно решение на Поземлена комисия – нива, а съгласно скица – пасище, мера находяща се съгласно решение на ПК в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 2 036 кв. м.

Д) Поземлен имот, съгласно документ за собственост – нива, а съгласно скица пасище, мера, находяща се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 7 072 кв. м.

Е) Поземлен имот, находящ се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 3 194 кв. м.

Ж) Поземлен имот – нива, находяща се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 4 893 кв. м.

З) Поземлен имот, находящ се съгласно решение на Поземлена комисия в землището на Горубляне, Столична община, район “Панчарево”, град София, местността “Булин мост”, целият с площ от 2 365 кв.м

Забележка: Съгласно предоставени скици от цифровия кадастър на Столична община, от имоти с № 035075, 035086, 035091, 035093, 035095 и 035092 е образуван поземлен имот с планоснимачен номер 635 с площ от 20 459 кв. м. и от имот с № 035090 е образуван имот с пл. № 327 с площ по скица 3 195 кв. м. (по документ за собственост площта е 3 194 кв. м.

И) Имот № 000560 по плана на с. Бели Искър, ЕКАТТЕ 03441, община Самоков, местност “Адамов дол”, представляващ: Пасище, мера с площ на имота 8 649 кв. м.

К) Имот № 009107 по картата на землището на с. Бели Искър, ЕКНМ 03441, община Самоков, местност “Адамов дол”, с площ на имота 3 804 кв. м., девета категория.

Л) Поземлен имот – ливада с площ от 3 499 кв. м., девета категория, находяща се в местността “Адамов дол”, представляващ имот № 009106, в землището на с. Бели Искър, община Самоков, Софийска област.

2.2. Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания за парични средства по разплащателна сметка в евро, в която ще постъпват средствата от евентуална продажба на имотите или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка. Емитентът открива разплащателната сметка в евро по предходното изречение в “Обединена българска банка” АД, IBAN: BG62UBBS80021427242010, BIC UBBSBGSF

### 3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Съгласно Проспекта за вторично публично предлагане на емисията облигации, издадени от „Артекс Инженеринг“ АД, емитентът има задължение за спазване на следните показатели:

- Поддържане на пазарна стойност на обезпечението от мин.120% от номиналната стойност на емисията облигации

#### 3.1. Стойност на обезпечението

Към датата на учредяване на обезпечението сумата, за която се учредява договорната ипотеката върху описаните по-горе недвижими имоти, е в размер на 122,78% от номиналната стойност на издадената от Дружеството емисия облигации от 6 000 000 (шест милиона) евро. Дружеството се задължава във всеки момент, за срока на емисията да поддържа обезпечение, като сбор от обезпеченията по т. 2.1 и т. 2.2, не по-малко от 120% (ниво на обезпечение) от номиналната стойност на издадените облигации.

Извършената оценка на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, е изготвена от „Явлена Импакт“ ООД към юли 2009 г. Към датата на настоящия документ има изменение в стойността на обезпечението по облигационния заем.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	ОБЩА ПЛОЩ	м <sup>2</sup>	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ В ЛВ.	СТОЙНОСТ ЛВ./ КВ.М.	МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ В ЕВРО	СТОЙНОСТ ЕВРО/ КВ.М.	ДАТА НА ОЦЕНКАТА
Панчарево, ПИ 1005,	2 484	2 484	1 038 700.00 лв	418 лв	€ 531 078.88	€ 214	17.07.2009
Панчарево, ПИ 635 /ПИ 35081/	20 459	20 459	6 811 900.00 лв	333 лв	€ 3 482 869.17	€ 170	17.07.2009
Панчарево, ПИ 327 /ПИ 35095/	3 194	3 194	945 300.00 лв	296 лв	€ 483 324.22	€ 151	17.07.2009
<b>БЕЛИ ИСКЪР, САМОКОВ</b>							
ПИ 000560	8 649	8 649	1 928 400.00 лв	223 лв	€ 985 975.26	€ 114	17.07.2009
ПИ 009107	3 804	3 804	661 000.00 лв	174 лв	€ 337 963.93	€ 89	17.07.2009
ПИ 009106	3 499	3 499	682 600.00 лв	195 лв	€ 349 007.84	€ 100	17.07.2009
<b>ОБЩО:</b>	<b>42 089</b>	<b>42 089</b>	<b>12 067 900.00 лв</b>		<b>€ 6 170 219.29</b>		
Номинална стойност на облигационния заем						€ 6 000 000.00	
Като % спрямо номиналната стойност на облигациите						<b>102.84%</b>	

Съгласно изготвената актуална пазарна оценка на недвижимите имоти, нивото на обезпечението е паднало под 120% и към момента възлиза на 102.84% от номиналната стойност на издадените облигации.

„Артекс Инженеринг“ АД е уведомило Обединена Българска Банка АД в качеството и на довереник на облигационерите за спадане на стойността на обезпечението. Дружеството е отправило предложение за дописване на допълнителни ипотeki към първоначалното обезпечение с цел достигане на минималната стойност заложена в Проспекта за Публично

Предлагане на Ценни Книжа от 120%. Започнал е процесът по свикване на общо събрание на облигационерите, на което ще бъде отправено предложение към облигационерите за вписване на допълнително обезпечение както е записано в чл. 4, ал. 9 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на Облигационерите“.

### **Проверка на Обезпечението**

На 27.07.2008 г. бяха огледани част от ипотеките имоти по облигацията находящи се в кв. Горубляне. Имотите са концентрирани в два основни масива, които са в близост до Камбаните на Околоръстно шосе. Основният масив от парцели няма пряк достъп до асфалтиран път. Статутът на имотите все още не е променен поради предстоящи промени в градоустройствения план на града.

Парцелите се намират срещу Бизнес Парк София и в близост до Витоша. Локацията е много добра с оглед транспортната достъпност на района и предстоящото разширение на метрото до околоръстното шосе. Част от парцелите са оградени с гора и дават възможност за развитието както на жилищно строителство, така и на хотелски комплекс. При подобрене на пазарната конюнктура статутът на парцелите ще бъде променен с вероятна висока плътност и КИНТ. В съседство с парцелите има изградени жилищни постройки и комплекси от затворен тип. Това прави районът сравнително привлекателен за ново строителство.

Спадът в строителството ограничава ликвидността на имотите и прави малко вероятно стартирането на строителство в следващата година.

Предложен е нов имот за допълване на обезпечението – УПИ в кв. Редута от 279 кв. м. Парцелът е граничен с новопостроена жилищна сграда на Артекс. Имотът е с много добра локация и предстоящо застрояване

### **3.2. Ангажименти за спазване на определени финансови коефициенти**

Дружеството не е поело ангажимент за спазване на определени финансови коефициенти

### **3.3. Ангажименти към купонни плащания**

До момента са извършени следните четири лихвени плащания:

- На дата 30.09.2008 година е платена сумата в размер на 119 977.05 EUR от сметката на дружеството в „Юробанк И Еф Джи България“ АД.
- На дата 19.12.2008 година е платена сумата в размер на 125 387.18 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД.
- На дата 26.03.2009 година е платена сумата в размер на 110 958.90 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД
- На дата 26.06.2009 година е платена сумата в размер на 112 191.78 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД

#### 4. Финансово състояние на емитента

##### 4.1 Баланс на емитента

###### БАЛАНС

###### АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД

АКТИВИ	30.06.2009 г.			31.12.2008 г.			30.06.2008 г.			31.12.2007 г.		
	BGN '000	%	изменение спрямо 30.06.2008	BGN '000	%	изменение спрямо 31.12.2007	BGN '000	%	изменение спрямо 30.12.2007	BGN '000	%	
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) АКТИВИ</b>	<b>31 764</b>	<b>26.97%</b>	<b>13.41%</b>	<b>32 001</b>	<b>27.56%</b>	<b>38.23%</b>	<b>28 009</b>	<b>85.76%</b>	<b>20.99%</b>	<b>23 150</b>	<b>84.67%</b>	
Дълготрайни материални активи	1 038	0.88%	-21.84%	1 276	1.10%	27.47%	1 328	4.07%	32.67%	1 001	3.66%	
Земни (терени)	94	0.08%	0.00%	94	0.08%	0.00%	94	0.29%	0.00%	94	0.34%	
Сгради и конструкции	104	0.09%	-28.77%	108	0.09%	-28.00%	146	0.45%	-2.67%	150	0.55%	
Машини, съоръжения и оборудване	560	0.48%	-16.91%	733	0.63%	46.60%	674	2.06%	34.80%	500	1.83%	
Транспортни средства	240	0.20%	-30.03%	289	0.25%	40.29%	343	1.05%	66.50%	206	0.75%	
Стопански инвентар	40	0.03%	-43.66%	52	0.04%	1.96%	71	0.22%	39.22%	51	0.19%	
Други ДМА												
Дългосрочни финансови активи	30 726	26.08%	15.16%	30 725	26.46%	38.72%	26 681	81.69%	20.46%	22 149	81.01%	
Дялове и участия	18	0.02%	-87.92%	18	0.02%	0.00%	149	0.46%	727.78%	18	0.07%	
Инвестиционни имоти	30 708	26.07%	15.81%	30 707	26.45%	38.75%	26 516	81.19%	19.81%	22 131	80.95%	
Други дългосрочни ценни книжа			-100.00%				16	0.05%				
Дългосрочни вземания												
<b>КРАТКОТРАЙНИ (КРАТКОСРОЧНИ) АКТИВИ</b>	<b>86 031</b>	<b>73.03%</b>	<b>1749.33%</b>	<b>84 107</b>	<b>72.44%</b>	<b>1907.33%</b>	<b>4 652</b>	<b>14.24%</b>	<b>11.03%</b>	<b>4 190</b>	<b>15.33%</b>	
Материални запаси	78 872	66.96%	3026.12%	77 780	66.99%	4349.66%	2 523	7.72%	44.34%	1 748	6.39%	
Материали												
Продукция	585	0.50%		610	0.53%							
Стоки	76 457	64.91%	3330.10%	76 328	65.74%	7656.91%	2 229	6.82%	126.52%	984	3.60%	
Незавършено производство	1 830	1.55%	522.45%	842	0.73%	10.21%	294	0.90%	-61.52%	764	2.79%	
Други				0	0.00%					0	0.00%	
Краткосрочни вземания	1 315	1.12%	0.23%	426	0.37%	-68.09%	1 312	4.02%	-1.72%	1 335	4.88%	
Вземания от свързани предприятия												
Вземания от клиенти и доставчици	105	0.09%	-92.00%	224	0.19%	-81.76%	1 312	4.02%	6.84%	1 228	4.49%	
Предоставени аванси	1017	0.86%										
Данъци за възстановяване	153	0.13%		196	0.17%	97.98%				99	0.36%	
Други краткосрочни вземания	40	0.03%		6	0.01%	-25.00%				8	0.03%	
Парични средства	5 844	4.96%	618.82%	5 901	5.08%	435.97%	813	2.49%	-26.16%	1 101	4.03%	
Парични средства в брой	2 187	1.86%	325.49%	1 201	1.03%	60.35%	514	1.57%	-31.38%	749	2.74%	
Парични средства в безсрочни депозити	3 657	3.10%	1123.08%	4 700	4.05%	1235.23%	299	0.92%	-15.06%	352	1.29%	
Блокирани парични средства												
Разходи за бъдещи периоди			-100.00%			-100.00%	4	0.01%	-33.33%	6	0.02%	
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>117 795</b>	<b>100%</b>	<b>260.66%</b>	<b>116 108</b>	<b>100%</b>	<b>324.68%</b>	<b>32 661</b>	<b>100%</b>	<b>19.46%</b>	<b>27 340</b>	<b>100%</b>	
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>												
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>29 282</b>	<b>25%</b>	<b>29.55%</b>	<b>29 282</b>	<b>25%</b>	<b>95.74%</b>	<b>22 603</b>	<b>69%</b>	<b>51.09%</b>	<b>14 960</b>	<b>55%</b>	
Търговски и други задължения	28 314	24.04%	25.27%	28 314	24.39%	89.26%	22 603	69.20%	51.09%	14 960	54.72%	
Задължения към свързани предприятия						-100.00%				896	3.28%	
Банкови заеми	15 904	13.50%	-28.50%	15 904	13.70%	13.08%	22 244	68.11%	58.16%	14 064	51.44%	
Задължения по облигационни емисии	11 735	9.96%		11 735	10.11%							
Други	675	0.57%	88.02%	675	0.58%		359	1.10%				
Други дългосрочни пасиви	968	0.82%		968	0.83%							
<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>79 624</b>	<b>67.60%</b>	<b>1896.09%</b>	<b>79 209</b>	<b>68.22%</b>	<b>1011.39%</b>	<b>3 989</b>	<b>12.21%</b>	<b>-44.03%</b>	<b>7 127</b>	<b>26.07%</b>	
Търговски и други задължения	79 428	67.43%	2697.75%	78 795	67.86%	3043.00%	2 839	8.69%	13.24%	2 507	9.17%	
Задължения към финансови предприятия			-100.00%				727	2.23%				
Текуща част на дългосрочни задължения	4 103	3.48%		4 699	4.05%	752.81%				551	2.02%	
Задължения към свързани предприятия												
Задължения към доставчици и клиенти	75 179	63.82%	3668.37%	73 978	63.71%	4014.46%	1 995	6.11%	10.96%	1 798	6.58%	
Задължения по търговски заеми												
Задължения към персонала	94	0.08%	13.25%	76	0.07%	-7.32%	83	0.25%	1.22%	82	0.30%	
Задължения към осигурителни предприятия	39	0.03%	14.71%	33	0.03%	3.13%	34	0.10%	6.25%	32	0.12%	
Данъчни задължения	13	0.01%		9	0.01%	-79.55%				44	0.16%	
Други краткосрочни задължения	125	0.11%	-86.80%	343	0.30%	-75.11%	947	2.90%	-31.28%	1 378	5.04%	
Провизии	71	0.06%	16.39%	71	0.06%	16.39%	61	0.19%	0.00%	61	0.22%	
Приходи за бъдещи периоди и финансирання			-100.00%			-100.00%	142	0.43%	-95.54%	3 181	11.63%	
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>108 906</b>	<b>92%</b>	<b>309.54%</b>	<b>108 491</b>	<b>93%</b>	<b>391.20%</b>	<b>26 592</b>	<b>81%</b>	<b>20.40%</b>	<b>22 087</b>	<b>81%</b>	
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>												
Основен капитал	1 000	0.85%	0.00%	1 000	0.86%	150.00%	1 000	3.06%	150.00%	400	1.46%	
Резерви	270	0.23%	0.00%	270	0.23%	0.00%	270	0.83%	0.00%	270	0.99%	
Финансов резултат	7 616	6.47%	58.70%	6 344	5.46%	38.52%	4 799	14.69%	4.78%	4 580	16.75%	
Нагрудната печалба (загуба)	6 344	5.39%	59.28%	3 980	3.43%	63.79%	3 983	12.19%	63.91%	2 430	8.89%	
Текуща печалба (загуба)	1 272	1.08%	55.88%	2 364	2.04%	9.95%	816	2.50%	-62.05%	2 150	7.86%	
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>8 886</b>	<b>8%</b>	<b>46.42%</b>	<b>7 614</b>	<b>7%</b>	<b>45.03%</b>	<b>6 069</b>	<b>19%</b>	<b>15.60%</b>	<b>5 250</b>	<b>19%</b>	
<b>МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>3</b>	<b>0%</b>		<b>3</b>	<b>0%</b>	<b>0.00%</b>				<b>3</b>	<b>0%</b>	
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>117 795</b>	<b>100%</b>	<b>260.66%</b>	<b>116 108</b>	<b>100%</b>	<b>324.68%</b>	<b>32 661</b>	<b>100%</b>	<b>19.46%</b>	<b>27 340</b>	<b>100%</b>	

##### Анализ на Актива

Дълготрайните активи представляват 26.97% от активите на „Артекс Инженеринг“ към 30.06.2009 г., а сред тях най-голям е дялът на инвестиционните имоти. За първата половина на 2009 г. те представляват 26.07% от всички активи, а към края на 2008 г. – 26.45%. Спрямо същия период на предходната година инвестиционните имоти отбелязват ръст от 15.81%.

В този аспект е важно да се отбележи, че компанията не планира спиране на строителството на нито един от обектите си и обмисля стартиране на най-мощния си до момента проект „БЕЛАДЖИО БЪЛГАРИЯ“, за който са заделени 2 млн. евро от емитирания в средата на 2008 г. облигационен заем.

При краткотрайните активи се забелязва значителен ръст от осемнадесет и половина пъти, сравнено с 30.06.2008 г. Този факт се дължи основно на стоките, в които се включват закупени апартаменти и права на строеж с цел последваща препродажба или замяна, а именно:

- по сключен на 17.11.2008 г. договор, с който „Артекс България 1996“ придобива право на строеж на стойност 51 738 хил. лв. срещу задължение за обезщетяване на собствениците в рамките на 5 години от учредяването на правото на строеж;
- по сключен на 23.12.2008 г. договор, друго дъщерно дружество на „Артекс Инженеринг“, „Беладжио България“, придобива право на строеж на стойност 22 832 хил. лв., което трябва да бъде заплатено до 31.07.2010 г.;
- право на строеж за обект в ЖК „Младост - 1“, гр. София на стойност около 0.5 млн. лв.;
- закупен от „Артекс Инженеринг“ през 2009 г. апартамент с обща площ от 57.60 кв. м. в хотелски апартаментен комплекс „Карина“ в гр. Банско.

Към 30.06.2008 г. стоките са едва 6.82% от общо активи, към 31.12.2008 г. достигат 65.74% от тях, а към 30.06.2009 г. делът им е 64.91% от активите, което им отрежда първо място.

Дружеството поддържа около 5 % от актива под формата на парична наличност.

Краткосрочните вземания отбелязват незначителен ръст от 0.23% от стойностите към 30.06.2008 г., но сравнено с края на 2008 г. са нараснали близо 3 пъти. Спрямо същия период на 2008 г. „Вземанията от клиенти и доставчици“ са намалели с 92% за сметка на предоставените аванси. Последните представляват предоставени аванси по договори с доставчици на „Артекс Инженеринг“ АД, с цел ползване на преференциални цени.

### Анализ на Пасива

Дружеството финансира основната си дейност, чрез използване на собствения капитал и външни привлечени средства. Основните източници на външно финансиране, използвани от емитента, са под формата на банков кредити и облигационен заем.

Към 30.06.2009 г. задълженията на емитента по банковите заеми представляват 13.50% от всички пасиви, а облигационният заем – 9.96%.

Емитираният на 03.07.2008 г. първи облигационен заем на Дружеството има следните параметри:

ISIN код	BG2100016083
Размер	6 000 000 EUR
Номинал	1 000 EUR
Купон	Плаващ процент в размер на 3-месечния Euribor + 3.0% (три на сто) годишно, но не по-малко от 7.5% (седем цяло и пет на сто).
Срочност	84 месеца
Падеж	03.07.2015 г.
Обезпечение	Първа по ред договорна ипотека върху земя. Първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на „Артекс Инженеринг“ АД за парични средства по разплащателна сметка в евро при банката - довереник

### Заеми, получени от дружеството към 30.06.2009 г.:

Дата на сключване	Вид на заема	Размер (евро)	Сума към 30.06.2009 г.	Лихва	Падеж
29.08.2005	Кредит BRS Младост	747 127.06	118 846.47	3 м. EURIBOR +5.5%	29.08.2010
28.03.2007	Кредитна линия - БПБ	2 200 000.00	357 379.91	3 м. EURIBOR +4%	28.03.2010
19.06.2007	Кредит ОББ	6 000 000.00	5 835 120.00	3 м. EURIBOR +5%	20.04.2016
11.02.2008	Кредитна линия - БПБ	1 000 000.00	1 000 000.00	3 м. EURIBOR +4.5%	11.08.2010
16.04.2008	Кредитна линия ОББ	2 000 000.00	2 000 000.00	3 м. EURIBOR +5%	30.03.2011
31.07.2008	Кредит ОББ	915 250.00	915 250.00	3 м. EURIBOR +5%	25.07.2015
<b>ОБЩО:</b>		<b>12 862 377.06</b>	<b>10 226 596.38</b>		

Към 30.06.2009 г. Дружеството има дългосрочни задължения по 16 лизингови договори за машини, съоръжения и автомобили на обща стойност 800 129.03 лв., и дългосрочни кредити към две физически лица на обща стойност 968 хил. лв.

Челна позиция в пасива, с дял от 63.82%, заемат краткосрочните задължения към доставчици и клиенти. Спрямо края на миналата година те бележат ръст от 1.62%. Високата им стойност се дължи на възникнали задължения във връзка с неизплатени към 30.06.2009 г. суми и обезщетения по придобити права за строеж, както и на задължения към доставчици по предоставени стоки и услуги. Вътрешните правила на дружеството изискват проверка и одобрение от три отдела преди осъществяване на съответното плащане

#### **4.2 Отчет на доходите на Емитента**

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008 г.	31.12.2007 г.
	г. BGN '000	г. BGN '000	г. BGN '000	г. BGN '000
Приходи	8 315	20 425	9 163	17 784
Себестойност на продажбите	954	- 2 116	-1 747	-1 112
<b>Брутна печалба от оперативна дейност</b>	<b>9 269</b>	<b>18 309</b>	<b>7 416</b>	<b>16 672</b>
Разходи за дейността	- 6 778	- 13 105	-5 615	-13 132
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>2 491</b>	<b>5 204</b>	<b>1 801</b>	<b>3 540</b>
Нетни финансови приходи/ (разходи)	- 1 077	- 2 576	-985	-1 148
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>1 414</b>	<b>2 628</b>	<b>816</b>	<b>2 392</b>
Данъци върху печалбата	- 142	- 264	0	-242
<b>Нетна печалба / загуба</b>	<b>1 272</b>	<b>2 364</b>	<b>816</b>	<b>2 150</b>

През разглеждания период приходите от продажби на Дружеството отбелязват спад от 9.25% спрямо 30.06.2008 г. Приходите от продажба на стоки (земя и право на строеж) представляват 30.44% от всички приходи, по-голямата част от които - 67.75%, са реализирани от продажба на услуги (строителна дейност).

Основните пера в разходната част са „Разходи за материали“ с дял от 61%, „Разходите за външни услуги“ – 19.34% и „Финансовите разходи“ – 17.44% от всички разходи. При първите се забелязва значителен ръст от 84% спрямо 30.06.2008 г., докато разходите за външни услуги бележат спад с 41%, а тези за лихви – ръст с около 25%.

Разходите за дейността представляват 81.52% от приходите от продажби, като основната тежест пада върху разходите за материали и за външни услуги.

#### **Разходите като % от приходите от продажби:**

РАЗХОДИ	30.06.2009 г.		31.12.2008 г.		30.06.2008 г.		31.12.2007 г.	
	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%
<i>Разходи за дейността</i>								
Разходи за материали	4 306	52%	6 347	31%	2 340	26%	7641	43%
Разходи за външни услуги	1 364	16%	4 766	23%	2 333	25%	3931	22%
Разходи за амортизации	260	3%	436	2%	192	2%	322	2%
Разходи за възнаграждения	695	8%	1 228	6%	624	7%	948	5%
Разходи за осигуровки	133	2%	262	1%	133	1%	232	1%
Други разходи	20	0%	66	0%	-7	0%	58	0%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>6 778</b>	<b>82%</b>	<b>13 105</b>	<b>64%</b>	<b>5 615</b>	<b>61%</b>	<b>13 132</b>	<b>74%</b>
Разходи за лихви	1 228	15%	2 650	13%	982	11%	950	5.34%

ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ	ОПИСАНИЕ	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008	31.12.2007
Коефициент на покритие на разходите за лихви	(Печалба от основна дейност + Разходи за лихви)/ Разходи за лихви	2.15	1.99	1.83	1.60

### 4.3 Отчет на паричния поток

АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД ПАРИЧЕН ПОТОК	30.06.2009 г.		31.12.2008 г.			30.06.2008 г.			31.12.2007 г.			
	Постъпления	Плащания	НПП	Постъпления	Плащания	НПП	Постъпления	Плащания	НПП	Постъпления	Плащания	НПП
<b>А. ПП от основна дейност</b>												
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	9 799	-6 939	2 860	16 974	-25 001	-8 027	6 473	-11 724	-5 251	18 095	-24 392	-6 297
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		-795	-795		-1 487	-1 487	5	-750	-745		-1 105	-1 105
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни и др.	0	0	0	2	-427	-425				0	-357	-357
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		-2	-2	393		393		-3	-3			0
Платени и възстановени данъци		-218	-218	0	-10	-10		-227	-227	0	-5	-5
Други парични потоци от основна дейност		-222	-222	10	-1 677	-1 667	141	-488	-347	11	-650	-639
<b>Всичко ПП от основна дейност (А)</b>	<b>9 799</b>	<b>-8 176</b>	<b>1 623</b>	<b>17 379</b>	<b>-28 602</b>	<b>-11 223</b>	<b>6 619</b>	<b>-13 192</b>	<b>-6 573</b>	<b>18 106</b>	<b>-26 509</b>	<b>-8 403</b>
<b>Б. ПП от инвестиционна дейност</b>												
ПП, свързани с дълготрайни активи												
ПП, свързани с краткосрочни финансови активи												
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност											-163	-163
<b>Всичко ПП от инвестиционна дейност (Б)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-163</b>	<b>-163</b>
<b>В. ПП от финансова дейност</b>												
Парични потоци, свързани с получени и предоставени заеми	0	-601	-601	28 150	-10 427	17 723	8 541	-1 153	7 388	15 763	-5 457	10 306
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	0	-904	-904		-1 396	-1 396		-822	-822		-856	-856
Други	0	-175	-175		-304	-304		-131	-131		-43	-43
<b>ПП от финансова дейност (В)</b>	<b>0</b>	<b>-1 680</b>	<b>-1 680</b>	<b>28 150</b>	<b>-12 127</b>	<b>16 023</b>	<b>8 541</b>	<b>-2 106</b>	<b>6 435</b>	<b>15 763</b>	<b>-6 356</b>	<b>9 407</b>
Изменение на паричните средства за пер	9 799	-9 856	-57	45 529	-40 729	4 800	15 160	-15 298	-138	33 869	-33 028	841
Парични средства в началото на периода			5 901			1 101			951			260
Парични средства в края на периода			5 844			5 901			813			1 101

Нетният паричен поток от оперативна дейност на дружеството за периода е в размер на 1 623 хил. лв., което показва значително подобрение, както спрямо края на 2008 г., така и към същия период на предходната година, когато е имал отрицателни стойности. Това се дължи на постъпленията от търговски контрагенти. Изменението на паричните средства за периода е намаление от 57 хил. лв. спрямо намаление от 138 хил. лв. за първото полугодие на 2008 г.

### Анализ на ликвидността

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2009	31.12.2008	30.06.2008	31.12.2007
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи/ Краткосрочни пасиви	1.08	1.06	1.17	0.59
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания)/ Краткосрочни пасиви	0.09	0.08	0.53	0.34
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти)/ Краткосрочни пасиви	0.07	0.07	0.20	0.15

Емитента има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. Дружеството се финансира основно чрез използване на комбинирана схема от банкови кредитни линии и емисии облигации.

Чрез издаването на емисии корпоративни облигации за рефинансиране на вече сключени договори и погасяване на кредитните линии се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

### Анализ на рентабилността

<b>РЕНТАБИЛНОСТ</b>		<b>ОПИСАНИЕ</b>		<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Приходи от основна дейност (в хил. лв.)				8 315	20 425	9 163	17 784
Нетна печалба (загуба) (в хил. лв.)				1 272	2 364	816	2 150
Нетни доходи от лихви (в хил. лв.)				(1 075)	(2 566)	(982)	(644)
Нетен лихвен марж	Нетни доходи от лихви/ Общо активи			-0.91%	-2.21%	-3.01%	-2.36%
Използване на капитала	Общо капитал/ Общо активи			7.54%	6.56%	18.58%	19.20%
Възвръщаемост на активите	Нетна печалба/ Общо активи			1.08%	2.04%	2.50%	7.86%
Възвръщаемост на капитала	Нетна печалба/ Балансова ст-ст на собствения капитал			14.31%	31.05%	13.45%	40.95%

Показателите за рентабилност могат да се характеризират като количествени характеристики за възвръщаемостта на капитала и активите. Възвръщаемостта на капитала отбелязва известно подобрене спрямо същия период на предходната година. От друга страна показателят за възвръщаемост на активите се влошава спрямо 30.06.2008 г., причина, за което е значителният ръст в балансовата стойност на активите.

### Показатели за задлъжнялост и обръщаемост

<b>ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ</b>		<b>ОПИСАНИЕ</b>		<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Ливъридж	Задължения/ Общо активи			0.92	0.93	0.81	0.81
Гийринг	Задължения/ Собствен капитал			12.26	14.25	4.38	4.21

<b>ОБРАЩАЕМОСТ</b>		<b>ОПИСАНИЕ</b>		<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Обръщаемост на вземанията в дни	Вземания * бр. дни в периода/ Приходи от основна дейност			28.47	7.51	25.77	27.02
Обръщаемост на задълженията в дни	Задължения * бр. дни/ Приходи от основна дейност			2 357.56	1 912.20	522.38	447.11

Както беше споменато, дейността на дружеството се финансира основно чрез заемни средства, което предполага и по-висока задлъжнялост. В показателите за отчетния период се забелязва известно повишение спрямо предходния, като задълженията представляват 92% от отчетната стойност на активите и надвишават с около 12 пъти собствения капитал.

Показателите за обръщаемост показват известно забавяне, особено обръщаемостта на задълженията, което се дължи на тяхното увеличение сравнено с предходните периоди.

#### **5. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “Артекс Инженеринг” АД, декларира:**

- Обединена Българска Банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Артекс Инженеринг” АД;
- Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Артекс Инженеринг” АД
- Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “ Артекс Инженеринг” АД;
- Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “Артекс Инженеринг” АД;
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират и интереса на облигационерите.