

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

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане на ценни книжа 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 30.06.2010 г.;
- ⇒ Неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2010 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци.

## 1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Съгласно Проспекта за вторично публично предлагане на ценни книжа от 11.08.2008 г., Дружеството ще използва средствата от облигационния заем за погасяване на банкови кредити и финансиране на оперативната дейност на компанията. От средствата набрани от облигационната емисия, „Артекс Инженеринг” АД е изразходвало общо 6 000 000 евро, от които 2 325 000 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. Сумата в размер на 3 675 000 евро е изразходвана 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 6 000 000 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.

М) Поземлен имот с пл. №112 находящ се в град София, Столична община, район „Красно село” с административен адрес: бул. „Цар Борис III” №141 с площ 700 кв. м.

Н) Урегулиран поземлен имот XXVII-586,587 находящ се в град София, Столична община, район „Слатина” с административен адрес: ул. „Калиманци” №75-77 с площ 279 кв. м.

О) Апартамент №100 находящ се на третия етаж в Блок Б в жилищна сграда „Апартаментен Хотел Карина” – трета категория в гр. Банско, област Благоевград с обща площ 57.60 кв. м.

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 ипотека 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 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.

На 09.07.2010г. от „Явлена Импакт“ ООД е извършена нова оценка на недвижимите имоти, предмет на обезпечението. През първата половина на 2010г. отново се наблюдава спад в стойността на обезпечението по облигационния заем:

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	ОБЩА ПЛОЩ	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	967 500.00 лв	389 лв	€ 494 700.00	€ 199	09.07.2010
Панчарево, ПИ 635 /ПИ 35081/	20 459	6 503 900.00 лв	318 лв	€ 3 325 400.00	€ 163	09.07.2010
Панчарево, ПИ 327 /ПИ 35095/	3 194	902 600.00 лв	283 лв	€ 461 500.00	€ 144	09.07.2010
<b>БЕЛИ ИСКЪР, САМОКОВ</b>						
ПИ 000560	8 649	1 635 700.00 лв	189 лв	€ 836 300.00	€ 97	09.07.2010
ПИ 009107	3 804	440 800.00 лв	116 лв	€ 225 400.00	€ 59	09.07.2010
ПИ 009106	3 499	621 000.00 лв	177 лв	€ 317 500.00	€ 91	09.07.2010
УПИ XXVII - 586.587, ул. "Калиманци" гр. София	279	513 000.00 лв	1 839 лв	€ 262 400.00	€ 941	09.07.2010
ПИ 112 бул. "Цар Борис III" в гр. София, СО – р-н Красно село	700	1 420 700.00 лв	2 030 лв	€ 726 400.00	€ 1 038	09.07.2010
Апартамент № 100 (Б008) - Банско (УПИ 011039)	57.60	97 100.00 лв	1 686 лв	€ 49 600.00	€ 861	09.07.2010
<b>ОБЩО:</b>	<b>43 126</b>	<b>13 102 300.00 лв</b>		<b>€ 6 699 200.00</b>		
Номинална стойност на облигационния заем				€ 6 000 000.00		
Като % спрямо номиналната стойност на облигациите				<b>111.65%</b>		

Съгласно изготвената актуална пазарна оценка на недвижимите имоти, нивото на обезпечението е паднало под 120% до 111.65% от номиналната стойност на издадените облигации, което налага свикване на Общо събрание на облигационерите, на което да се вземе решение за учредяване на допълнително обезпечение. ОББ АД е информирало емитента за нуждата от учредяване на допълнително обезпечение. На 27.07.2010 г. в „Обединена Българска Банка“ АД, в качеството на банката като довереник на облигационерите, е постъпила молба и предложение от „Артекс Инженеринг“ АД за учредяване на договорна ипотека върху допълнително обезпечение. „Обединена Българска Банка“ АД ще свика общо събрание на облигационерите, на което ще бъде гласувано предложеното от „Артекс Инженеринг“ АД съгласно условията описани в договора за довереник сключен между банката и дружеството-емитент на 25.06.2008 г.

### 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 шест лихвени плащания\*:

- Падеж на лихвено плащане 03.10.2008 година – платена е сума в размер на 119 977.05 EUR от сметката на дружеството в „Юробанк И Еф Джи България“ АД.
- Падеж на лихвено плащане 03.01.2009 година – платена е сума в размер на 125 387.18 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД.
- Падеж на лихвено плащане 03.04.2009 година – платена е сума в размер на 110 958.90 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД
- Падеж на лихвено плащане 03.07.2009 година – платена е сума в размер на 112 191.78 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на „Артекс Инженеринг“ АД, ISIN BG2100016083, борсов код А84А

- Падеж на лихвено плащане 03.10.2009 година – платена е сума в размер на 113 424.66 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД
- Падеж на лихвено плащане 03.01.2010 година – платена е сума в размер на 113 424.66 EUR от сметката на дружеството в „Юробанк И Еф Джи България“ АД
- Падеж на лихвено плащане 03.04.2010 година – платена е сума в размер на 110 958.91 EUR от сметката на дружеството в „ОББ“ АД;
- Падеж на лихвено плащане 03.07.2010 година – платена е сума в размер на 112 191.78 EUR от сметката на дружеството в „Юробанк И Еф Джи България“ АД.

„Артекс Инженеринг“ АД е изплатило в срок и пълен размер задълженията си към облигационерите относно лихвените плащания съгласно Проспекта за вторично публично предлагане.

#### 4. Финансово състояние на емитента

БАЛАНС (в хил. лв.)  
АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД

АКТИВИ	30.06.2010 г.			31.12.2009 г.		30.06.2009 г.	
	в хил. лв.	%	изменение спрямо 30.06.2009	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) АКТИВИ</b>	<b>31 244</b>	<b>68.55%</b>	<b>-2.09%</b>	<b>31 364</b>	<b>68.89%</b>	<b>31 911</b>	<b>72.55%</b>
Дълготрайни материални активи	640	1.40%	-38.34%	807	1.77%	1 038	2.36%
Земни (терени)	94	0.21%	0.00%	94	0.21%	94	0.21%
Сгради и конструкции	98	0.22%	-5.77%	101	0.22%	104	0.24%
Машини и оборудване	274	0.60%	-51.07%	355	0.78%	560	1.27%
Транспортни средства	154	0.34%	-35.83%	201	0.44%	240	0.55%
Стопански инвентар	20	0.04%	-50.00%	56	0.12%	40	0.09%
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0			0		0	
Други ДМА	0			0		0	0.00%
<b>Инвестиционни имоти</b>	<b>30 439</b>	<b>66.78%</b>	<b>-0.88%</b>	<b>30 392</b>	<b>66.75%</b>	<b>30 708</b>	<b>69.82%</b>
Нематериални активи	0			0		0	
Дългосрочни финансови активи	165	0.36%	0.00%	165	0.36%	165	0.38%
Дялове и участия	165	0.36%	0.00%	165	0.36%	165	0.38%
Други дългосрочни ценни книжа	0			0		0	0.00%
Търговски и други вземания	0			0		0	0.00%
Разходи за бъдещи периоди	0			0		0	
<b>ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) АКТИВИ</b>	<b>14 337</b>	<b>31.45%</b>	<b>18.76%</b>	<b>14 166</b>	<b>31.11%</b>	<b>12 072</b>	<b>27.45%</b>
Материални запаси	9 799	21.50%	127.78%	8 075	17.74%	4 302	9.78%
Материали	0			0		0	0.00%
Продукция	2 203	4.83%	276.58%	777	1.71%	585	1.33%
Стоки	5 285	11.59%	180.07%	1 507	3.31%	1 887	4.29%
Незавършено производство	2 311	5.07%	26.28%	5 791	12.72%	1 830	4.16%
Други	0			0		0	0.00%
Краткосрочни вземания	2 702	5.93%	28.36%	1 825	4.01%	2 105	4.79%
Вземания от свързани предприятия	1 069	2.35%	35.32%	899	1.97%	790	1.80%
Вземания от клиенти и доставчици	661	1.45%	529.52%	0		105	0.24%
Предоставени аванси	368	0.81%	-63.82%	503	1.10%	1017	2.31%
Данъци за възстановяване	0			60	0.13%	153	0.35%
Други краткосрочни вземания	604	1.33%	1410.00%	363	0.80%	40	0.09%
Краткосрочни финансови активи	0			0		0	
Парични средства	1 836	4.03%	-67.59%	4 266	9.37%	5 665	12.88%
Парични средства в брой	1 571	3.45%	-23.10%	2 764	6.07%	2 043	4.64%
Парични средства в безсрочни депозити	265	0.58%	-92.68%	1 502	3.30%	3 622	8.23%
Блокирани парични средства	0			0		0	0.00%
Разходи за бъдещи периоди	0	0.00%		0		0	0.00%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>45 581</b>	<b>100%</b>	<b>3.63%</b>	<b>45 530</b>	<b>100%</b>	<b>43 983</b>	<b>100%</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ</b>	<b>30.06.2010 г.</b>			<b>31.12.2009 г.</b>		<b>30.06.2009 г.</b>	
	в хил. лв.	%	изменение спрямо 30.06.2009	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ПАСИВИ</b>	<b>27 596</b>	<b>60.54%</b>	<b>-5.76%</b>	<b>27 596</b>	<b>60.61%</b>	<b>29 282</b>	<b>66.58%</b>
Търговски и други задължения	26 628	58.42%	-5.95%	26 628	58.48%	28 314	64.37%
Задължения към свързани предприятия	0			0		0	0.00%
Банкови заеми	14 611	32.06%	-8.13%	14 611	32.09%	15 904	36.16%
Задължения по облигационни емисии	11 735	25.75%	0.00%	11 735	25.77%	11 735	26.68%
Други	282	0.62%	-58.22%	282	0.62%	675	1.53%
Други дългосрочни пасиви	968	2.12%	0.00%	968	2.13%	968	2.20%
<b>ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ПАСИВИ</b>	<b>6 423</b>	<b>14.09%</b>	<b>10.76%</b>	<b>8 268</b>	<b>18.16%</b>	<b>5 799</b>	<b>13.18%</b>
Търговски и други задължения	6 147	13.49%	9.71%	7 849	17.24%	5 603	12.74%
Задължения към финансови предприятия	0			0		0	0.00%
Текуща част на дългосрочни задължения	3 987	8.75%	-2.83%	6 215	13.65%	4 103	9.33%
Задължения към свързани предприятия	0			0		0	0.00%
Задължения към доставчици и клиенти	1 936	4.25%	42.98%	1 487	3.27%	1 354	3.08%
Задължения по търговски заеми	0			0		0	0.00%
Задължения към персонала	73	0.16%	-22.34%	97	0.21%	94	0.21%
Задължения към осигурителни предприятия	28	0.06%	-28.21%	39	0.09%	39	0.09%
Данъчни задължения	123	0.27%	846.15%	11	0.02%	13	0.03%
Други краткосрочни задължения	169	0.37%	35.20%	312	0.69%	125	0.28%
Провизии	107	0.23%	50.70%	107	0.24%	71	0.16%
Приходи за бъдещи периоди и финансиране	0			0		0	0.00%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>34 019</b>	<b>74.63%</b>	<b>-3.03%</b>	<b>35 864</b>	<b>78.77%</b>	<b>35 081</b>	<b>79.76%</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>							
Основен капитал	1 000	2.19%	0.00%	1 000	2.20%	1 000	2.27%
Резерви	270	0.59%	0.00%	270	0.59%	270	0.61%
<b>Финансов резултат</b>	<b>10 292</b>	<b>22.58%</b>	<b>34.85%</b>	<b>8 396</b>	<b>18.44%</b>	<b>7 632</b>	<b>17.35%</b>
Натрупата печалба (загуба)	8 396	18.42%	32.07%	6 357	13.96%	6 357	14.45%
Текуща печалба (загуба)	1 896	4.16%	48.71%	2 039	4.48%	1 275	2.90%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>11 562</b>	<b>25.37%</b>	<b>29.88%</b>	<b>9 666</b>	<b>21.23%</b>	<b>8 902</b>	<b>20.24%</b>
<b>МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>		<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ, СОБСТВЕН КАПИТАЛ И МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>45 581</b>	<b>100%</b>	<b>3.63%</b>	<b>45 530</b>	<b>100%</b>	<b>43 983</b>	<b>100%</b>

#### 4.1 Анализ на Актива

В актива на баланса към 30 юни 2010г. водещата позиция е отредена на дълготрайните активи с дял 68.6%. Това се дължи на инвестиционните имоти, чиято висока отчетна стойност е обяснима предвид предмета на дейност на Емитента. За първото шестмесечие на 2010г. инвестиционните имоти представляват 66.8% от всички активи и 97.4% от нетекущите активи. Спрямо същия период на предходната година балансовата им стойност отбелязва незначителен спад от 0.9%.

#### Справка на по-големите инвестиционни имоти на „Артекс Инженеринг“ АД към 30 юни 2010г.

<u>Инвестиционни имоти</u>	<u>Отчетна ст-ст към 30.06.2010 г. (в лв.)</u>
Земя Горубляне - Ладеви падини	7 572 582.59
Земя Младост 2	4 203 747.92
Земя Алабин 9	3 685 766.32
Земя Бояна 2	3 327 794.40
Земя Горубляне	3 049 516.45
Земя Провинция - Бели Искър	1 679 936.41
Земя Цар Борис III	1 365 650.00
Земя Оборище	676 528.15
Земя Гагарин	725 655.00
Земя Гагарин УПИ III	220 030.88
Земя Елемаг	693 111.98

Текущите активи се повишават с 18.8% спрямо стойността към 30 юни 2009г., достигайки 14,337 млн. лв. През отчетния период материалните запаси нарастват над два пъти спрямо съответното шестмесечие на предходната година и заемат 21.5% от всички активи. Увеличението е продиктувано от значителния ръст по сметки „Продукция“, „Стоки“ и „Незавършено производство“.

Най-голям ръст от 276.6% спрямо съпоставимия предходен период се отчита по сметка „Продукция“, в която фигурират по себестойност непродадени апартаменти и офис площи (от жилищните и офис сгради „Тинтява II“, „Тинтява III“, „Тинтява IV“ и на ул. „Траянова врата“ № 25-27) с разрешение за ползване. През отчетния период тези обекти са преминали от незавършено производство в продукция.

- Обект „Траянови врата“ е получил разрешение за ползване на 06.01.2010г., отчетна стойност - 344 075.3 лв.;
- Обект „Тинтява III“ – разрешение за ползване от 29.01.2010г., отчетна стойност 1 128 326.11 лв.;
- Обект „Тинтява II“ – разрешение за ползване от 04.05.2010г., отчетна стойност 550 071.87 лв.;
- Обект „Тинтява IV“ - разрешение за ползване от 27.05.2010г., отчетна стойност 8 269.40 лв.

Делът на продукцията е 4.83% от всички активи и 15.4% от текущите активи.

На второ място по ръст сред материалните запаси, със 180% повишение, се нареждат стоките. Те заемат 11.6% от всички активи и 36.9% от текущите активи. В стоките се включват закупени апартаменти и права на строеж с цел последваща препродажба или замяна.

<b>ОБЕКТ</b>	<b>Отчетна ст-ст към 30.06.2010г. (в лв.)</b>
Апартамент в Банско - сгради	134 343.93
Офис сграда на ул. „Дунав“ № 5, гр. София – земя и сграда	3 324 911.00
Ап. 1, мазе + земя на ул. „Неофит Рилски“ № 46, гр. София	393 121.83
Ателие 1-1 в „Тинтява II“, гр. София - сгради	58 674.90
Право на строеж на ул. „Васил Друмев“ № 4-6, гр. София	306 122.40
Право на строеж в Младост 1 - Йерусалим, гр. София	488 957.50
Право на строеж – ул. „Траянови врата“, гр. София	357 431.35
Други (3 паркоместа, 4 гаража, 11 мазета, 4 склада, офис и магазин)	221 646.88
<b>ОБЩО</b>	<b>5 285 209.79</b>

Балансовата стойност на незавършеното производство нараства с 26.3% спрямо 30 юни 2009г., като заема 5% от всички активи и 16.1% от текущите активи. Проектите, които попадат в тази сметка са:

- Комплекс „Панорама парк“ (етап II – жилищни сгради), кв. Младост 2, ул. „Св. Киприян“ – гр. София;
- Жилищна сграда „Стела Бояна“ – гр. София, Бояна, срещу Правителствена резиденция;
- Комплекс „Беладжио България“ – жилищни и офис сгради, магазини и хотелски комплекс;
- Жилищна сграда на ул. „Оборище“ № 109.

Краткосрочните вземания отбелязват 28.4% ръст от стойностите към 30 юни 2009г., с близо 6% дял от актива. Търговските вземания на Дружеството са всички суми, които компанията очаква да получи по сключени договори за изграждане на недвижими имоти. Водещо място сред търговските вземания заемат тези от свързани предприятия (2.35% от всички активи и близо 40% от текущите вземания), следвани от вземанията от клиенти и доставчици (1.5% от актива и 24.5% от текущите вземания) и другите краткосрочни вземания.

„Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с:

- „Сеяч Габрово“ ООД – „Артекс Инженеринг“ АД притежава 43 % от капитала в размер на 2 150.00 лева;
- „Беладжио България“ АД – „Артекс Инженеринг“ АД притежава 98 % от капитала в размер на 49 000.00 лева;
- „Артекс България 1996“ АД – „Артекс Инженеринг“ АД притежава 98 % от капитала в размер на 49 000.00 лева;
- „Артекс Беладжио“ АД – „Артекс Инженеринг“ АД притежава 98 % от капитала в размер, а на 49 000.00 лева;
- „Артекс Проект“ ЕООД - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;
- „Артекс Инженеринг 2000“ ООД - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;
- „АРТЕКС – Пламен Мирянов“ ЕТ - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;
- „Артекс Прогрес“ ООД - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;
- „Белладжио България“ ООД - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;
- „СТИЛСТРОЙ – Д“ ЕООД - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;
- „Християнска фондация АРТЕКС“ - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си;

- „Фондация Св. Апостол Павел“ - „Артекс Инженеринг“ АД има отношение на свързано лице с Управителите си.

През първите шест месеца на 2010г. са осъществени две сделки между „Артекс Инженеринг“ АД и „Артекс Проект“ ЕООД - по договор за проектиране на жилищни сгради за обекти „Тинтява“ II, III и IV на обща стойност 25 900 лева, с включен данък добавена стойност и по договор за проектиране на обща стойност 36 000 лева, с включен данък добавена стойност.

През 2008г. „Артекс Инженеринг“ АД е предоставило паричен заем с размер към 30 юни 2010г. - 700 000.00 лева на „Артекс България 1996“ АД и годишна лихва 10%. През 2008 г. „Артекс Инженеринг“ АД е предоставило паричен заем с размер към 30 юни 2010г. - 280 000.00 лева на „Беладжио България“ АД и годишна лихва 10%.

Вземанията от клиенти в размер на 661 хил. лв., които нарастват близо 6 пъти спрямо съответното шестмесечие на 2009г., са разпределени между 10 физически лица – 299 893 лв. и 3 юридически лица – 361 395 лв.

Предоставените аванси представляват аванси по договори с доставчици на „Артекс Инженеринг“ АД, с цел ползване на преференциални цени. В този случай Дружеството заплаща авансово определено количество материали/ продукти като до изчерпване на авансово платената сума може да прави различни поръчки за доставка, стойността, на които се приспада от предплатената сума. По този начин, особено в настоящата ситуация, Емитентът си осигурява значителни отстъпки от продажната цена на необходимите материали. Предоставените аванси към 30.06.2010г. имат следния характер:

- „Юроком 2000“ ЕООД – аванс в размер на 30 764.98 лв.;
- „ТМТ Елком“ ООД – аванс за електроматериали в размер на 11 880.63 лв.;
- „Юнг“ ООД – аванс за куполи, врати, топлоизолация, гипс-картон, профили, лепила и др. в размер на 325 281.86 лв.;

Паричните наличности на Дружеството са намалели значително, както сравнимо с първото шестмесечие на 2009г. (спад от 67.6%), така и спрямо края на предходната година. Към 30 юни 2010г. „Артекс“ поддържа малко над 4% от актива под формата на парична наличност. В края на 2009г. този процент е бил 9.4%, а за първото шестмесечие на предходната година – 12.9%.

#### **4.2 Анализ на Пасива**

Дружеството финансира основната си дейност, чрез използване на собствения капитал и външни привлечени средства. Основните източници на външно финансиране, ползвани от Емитента, са под формата на банкови кредити и облигационен заем. Към 30.06.2010г. задълженията на дружеството по банковите заеми представляват 32% от всички пасиви и собствен капитал, и 43% от общо задължения, а облигационният заем – съответно 25.8% и 34.5%.

Емитираният на 3 юли 2008г. 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

### Задължения по банкови заеми към 30 юни 2010г.

Дата на сключване	Вид на заем	Размер (евро)	Сума към 31.12.2009 г.	Сума към 30.06.2010 г.	Лихва	Падеж
29.08.2005	Инв. кредит BRS Euroline	747 127.06	67913.13	0.00	3 м EURIBOR+5.5%	Ивплатен предсрочно
28.03.2007	Кредитна линия - БГБ	2 200 000.00	229 746.80	76 596.80	3 м EURIBOR+4%	28.09.2010
19.06.2007	Кредит ОББ	6 000 000.00	5 835 120.00	5 760 000.00	3 м EURIBOR+5%	20.04.2016
11.02.2008	Кредитна линия - БГБ	1 000 000.00	1 000 000.00	1 000 000.00	3 м EURIBOR+4.5%	19/09/2013
16.04.2008	Кредитна линия ОББ	2 000 000.00	2 000 000.00	1 217 406.15	3 м EURIBOR+5%	30.03.2011
28.12.2009	Кредитна линия - БГБ	600 000.00	600 000.00	540 000.00	СВВВ+1%	19.06.2013
31.07.2008	Кредит ОББ	915 250.00	915 250.00	915 250.00	3 м EURIBOR+5%	25.07.2015
<b>ОБЩО:</b>		<b>13 462 377.06</b>	<b>10 648 029.93</b>	<b>9 509 252.95</b>		

Към 30 юни 2010г. Дружеството има дългосрочни задължения по 15 лизингови договори за машини, съоръжения и автомобили на обща стойност 402 029 лв., и дългосрочни кредити към две физически лица (други дългосрочни пасиви) на обща стойност 968 хил. лв. Задълженията към физически лица са, както следва:

- Лъчезар Димитров Аврамов – дългосрочен заем в размер на 195 000 евро, с годишна лихва 24 000 евро;
- Борислав Иванов Карадочев – дългосрочен заем в размер на 300 000 евро, с годишна лихва 36 000 евро;

Банковите заеми заедно с облигационната емисия отреждат водещата позиция на дългосрочните задължения, с дял 60.5%, в пасива и собствения капитал на „Артекс Инженеринг“.

Текущите пасиви представляват едва 14.1% от пасива и собствения капитал, като сред тях най-висока е стойността на текущата част на дългосрочните задължения по получени дългосрочни заеми от банки. С 43% са се увеличили краткосрочните задължения към доставчици и клиенти. Високата им стойност се дължи на задължения във връзка със суми и обезщетения по придобиване право 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. В допълнение, от януари 2009г. част от дължимите суми към доставчици се задържат като гаранция за добро изпълнение. Тези суми реално се изплащат 1 година след издаване на разрешение за ползване на съответния обект като първоначално се заплаща единствено дължимото ДДС по фактурите за гаранции. По – големите задължения към клиенти и доставчици към 30.06.2010 г. са представени в долната таблица.

По-големите задължения към клиенти и доставчици	Задължения BGN
„Юнг“ ООД	348 481
„Юнипласт“ ООД	91 489
ЕТ „Манди 92“	125 407
„БГ Бетон“ ЕООД	124 938
"Ваджо Комерс" ООД	195 888
"Алверс Комерс" ООД	226 981

### 4.3 Отчет на доходите на Емитента

#### ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (в хил. лв.)

##### АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД

	30.06.2010 г.		31.12.2009 г.	30.06.2009 г.
	в хил. лв.	изменение спрямо 30.06.2009	в хил. лв.	в хил. лв.
<b>ПРИХОДИ</b>				
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>	12 240	47.20%	15 175	8 315
Стоки	1 836	-28.78%	2 276	2 578
Услуги	10 404	81.35%	12 899	5 737
Други	0		0	0
<i>Финансови приходи:</i>	4	-97.39%	307	153
Приходи от лихви	4		307	153
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>12 244</b>	<b>44.59%</b>	<b>15 482</b>	<b>8 468</b>
<b>РАЗХОДИ</b>				
<i>Разходи по икономически елементи</i>	5 316	-21.54%	15 020	6 775
Разходи за материали	2 399	-44.29%	9 046	4 306
Разходи за външни услуги	2 010	47.69%	3 546	1 361
Разходи за амортизации	174	-33.08%	504	260
Разходи за възнаграждения	604	-13.09%	1 463	695
Разходи за осигуровки	108	-18.80%	277	133
Други разходи	21	5.00%	184	20
<i>Суми с корективен характер</i>	3 606	-477.99%	-4 596	-954
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	2 053	-313.19%	-5 116	-963
Балансова стойност на продадените активи (без продукцията)	1 553	17155.56%	520	9
<i>Финансови разходи</i>	1 215	-1.22%	2 789	1 230
Разходи за лихви	1 212	-1.30%	2 784	1 228
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	0		0	
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	3	50.00%	5	2
Други финансови разходи	0		0	0
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>10 137</b>	<b>43.77%</b>	<b>13 213</b>	<b>7 051</b>
<b>Печалба/ загуба</b>	<b>2 107</b>	<b>48.69%</b>	<b>2 269</b>	<b>1 417</b>
<b>Данъци</b>	<b>211</b>	<b>48.59%</b>	<b>231</b>	<b>142</b>
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА</b>	<b>1 896</b>	<b>48.71%</b>	<b>2 039</b>	<b>1 275</b>

През разглеждания период приходите от продажби на Дружеството отбелязват ръст от 47.2% спрямо първото шестмесечие на 2009г. Това увеличение е резултат от близо двойния ръст на приходите от услуги (строителна дейност), които формират 85% от приходите на компанията през отчетния период. Спрямо отчетените към 30 юни 2009г. стойности, приходите от продажба на стоки (земя и право на строеж) отбелязват спад от 28.8% и на тези постъпления се дължат скромните 15% от приходите на Емитента.

Значително намаление, от 97.4% спрямо 30 юни 2009г., отбелязват и лихвените приходи като през този отчетен период те допринасят в приходната част с едва 0.03%.

Като цяло приходите на компанията от основна дейност са се подобрили значително спрямо формираните към 30 юни 2009г. С оглед на тежката ситуация в сектора на недвижимите имоти, която наблюдаваме, следва да се отбележи факта, че формираните през първата половина на настоящата 2010г. приходи от продажби на компанията представляват 80.7% от годишните приходи за 2009г.

Основните пера в разходната част са „Разходи за материали“ с дял от 23.7%, „Разходите за външни услуги“ – 19.8% и „Финансовите разходи“ – 12% от всички разходи. С изключение на разходите за външни услуги, при които нарастването е близо 48% спрямо стойностите към 30 юни 2009г. и минималният ръст на другите разходи, всички останали елементи формиращи разходната част отбелязват спад спрямо съпоставимото шестмесечие на предходната година. В най-голяма степен намаляват разходите за материали – 44.3% спад.

Разходите за дейността представляват 43% от приходите от продажби, като основната тежест пада върху разходите за материали и за външни услуги.

И приходите, и разходите на Дружеството отбелязват около 44% ръст спрямо съответно отчетените стойности през първото шестмесечие на 2009г., като увеличението в приходната част има известен превес. Това неминуемо води и до ръст на печалбата, който в случая е 48.7%.

### Разходите като % от приходите от продажби

РАЗХОДИ	30.06.2010 г.		31.12.2009 г.		30.06.2009 г.	
	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%	в хил. лв.	%
<i>Разходи за дейността</i>						
Разходи за материали	2 399	20%	9 046	60%	4 306	52%
Разходи за външни услуги	2 010	16%	3 546	23%	1 361	16%
Разходи за амортизации	174	1%	504	3%	260	3%
Разходи за вознаграждения	604	5%	1 463	10%	695	8%
Разходи за осигуровки	108	1%	277	2%	133	2%
Други разходи	21	0%	184	1%	20	0%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>5 316</b>	<b>43%</b>	<b>15 020</b>	<b>99%</b>	<b>6 775</b>	<b>81%</b>
Разходи за лихви	1 212	10%	2 784	18%	1 228	15%

ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Разходи за лихви (в хил. лв.)		1 212	2 784	1 228
Печалба от основна дейност (в хил. лв.)		3 318	4 751	2 494
Коефициент на покритие на разходите за лихви	(Печалба от основна дейност + Разходи за лихви) / Разходи за лихви	3.74	2.71	3.03

Отчетеният 33% ръст в печалбата от основна дейност на „Артекс Инженеринг“ АД спрямо съответния сравним период на предходната година е причина за подобрения коефициент на покритие на разходите за лихви

#### 4.4 Отчет за паричния поток

##### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (в хил. лв.)

АРТЕКС ИНЖЕНЕРИНГ АД

	<u>30.06.2010 г.</u>	<u>31.12.2009 г.</u>	<u>30.06.2009 г.</u>
	в хил. лв.	в хил. лв.	в хил. лв.
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
1. Постъпления от клиенти	9 880	19 161	9 799
2. Плащания на доставчици	-8 122	-15 717	-6 936
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	-	-	0
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-742	-1 660	-795
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	0	-	0
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	-80	-437	-218
7. Получени лихви	-	-	0
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-	-	0
9. Курсови разлики	-3	-5	-2
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	5	-479	-222
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>938</b>	<b>863</b>	<b>1 626</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	-	-
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	-	-	-
3. Постъпления от заеми	49	14 376	601
4. Платени заеми	- 2 227	- 14 154	-
5. Платени задължения по лизингови договори	-	-	-
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	- 1 175	- 2 293	904
7. Изплатени дивиденди	-	-	-
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	15	245	175
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>-3 368</b>	<b>-2 316</b>	<b>-1 680</b>
<b>Изменения на паричните средства през периода(А+Б+В):</b>	<b>-2 430</b>	<b>-1 453</b>	<b>-54</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>4 266</b>	<b>5 719</b>	<b>5 719</b>
<b>Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>1 836</b>	<b>4 266</b>	<b>5 665</b>
наличност в касата и по банкови сметки	1 836	4 266	5 665
блокирани парични средства	-	-	-

Нетният паричен поток от оперативна дейност на Дружеството за периода е в размер на 938 хил. лв., което показва минимално повишение спрямо края на 2009г, но и влошаване сравнено с първото шестмесечие на 2009г. В сравнение с данните към 30.06.2009г. се забелязва повишение в плащанията към доставчици (със 17%), докато постъпленията от клиенти почти са запазили стойността си.

Паричните потоци от финансова дейност са свързани най-вече с плащания по лихви и главници и за първите шест месеца на годината формират близо два пъти по-голямо отрицателно салдо спрямо отчетеното към 30.06.2009г., а именно от 3,37 млн. лв. През сравнимия предходен период дружеството е получило ново финансиране в размер на 601 хил. лв., няма плащания по главници, а изходящите парични потоци са свързани основно с лихвени задължения.

Паричните наличности на компанията намаляват близо три пъти спрямо отчетените през съответния сравним период.

### Обобщени данни от финансовите отчети:

ПОКАЗАТЕЛ (в хил. лв)	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Приходи от продажби	12 240	15 175	8 315
Оперативни разходи	(5 316)	(15 020)	(6 775)
Разходи за лихви	(1 212)	(2 784)	(1 228)
Печалба преди лихви и данъци (ЕБИТ)	3 318	4 751	2 494
Печалба преди данъци	2 107	2 269	1 417
Нетна печалба	1 896	2 039	1 275
Собствен капитал	11 562	9 666	8 902
Основен капитал	1 000	1 000	1 000
Пасиви (краткосрочни и дългосрочни)	34 019	35 864	35 081
Дългосрочни пасиви	27 596	27 596	29 282
Краткосрочни пасиви	6 423	8 268	5 799
Общо активи	45 581	45 530	43 983
Краткотрайни активи	14 337	14 166	12 072
Краткосрочни инвестиции	0	0	0
Краткосрочни вземания	2 702	1 825	2 105
Парични средства	1 836	4 266	5 665
Паричен поток от оперативна дейност	938	863	1 626

#### 4.5 Ликвидност

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.

Показателят на обща ликвидност оценява способността на дружеството да погасява бързо задълженията си с всички налични краткотрайни активи. При бързата ликвидност се елиминират най-бавно обръщаемите активи, докато показателят за незабавна ликвидност елиминира ролята на вземанията при уреждане на плащанията на компанията.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи/ Краткосрочни пасиви	2.23	1.71	2.08
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания)/ Краткосрочни пасиви	0.71	0.74	1.34
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти)/ Краткосрочни пасиви	0.29	0.52	0.98

През разглеждания период показателят за обща ликвидност се подобрява като това е продиктувано от по-силно изразеното повишение в балансовата стойност на краткотрайните активи спрямо това на текущите задължения.

Значително намалените парични наличности на „Артекс Инженеринг“ АД към края на първото шестмесечие на 2010г. са причина за влошаване на останалите два показателя за ликвидност.

#### 4.6 Рентабилност

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Приходи от основна дейност (в хил. лв.)		12 240	15 175	8 315
Нетна печалба (загуба) (в хил. лв.)		1 896	2 039	1 275
Нетни приходи от лихви (в хил. лв.)		(1 208)	(2 477)	(1 075)
Печалба преди лихви, данъци и амортизации ЕБИТДА (в хил. лв.)		3 492	5 255	2 754
Нетен лихвен марж	Нетни приходи от лихви/ Общо активи	-2.65%	-5.44%	-2.44%
Използване на капитала	Общо капитал/ Общо активи	25.37%	21.23%	20.24%
Възвръщаемост на активите	Нетна печалба/ Общо активи	4.16%	4.48%	2.90%
Възвръщаемост на капитала	Нетна печалба/ Балансова ст-ст на собствения капитал	16.40%	21.09%	14.32%
Рентабилност на печалба преди лихви, данъци и амортизации	ЕБИТДА/ Нетни приходи от продажби	28.53%	34.63%	33.12%
Рентабилност на оперативната печалба	Оперативна печалба/ Нетни приходи от продажби	27.11%	31.31%	29.99%
Рентабилност на нетната печалба	Нетна печалба/ Нетни приходи от продажби	15.49%	13.44%	15.33%

Показателите за рентабилност могат да се характеризират като количествени характеристики за възвръщаемостта на капитала и активите. Стойностите на двата показателя за възвръщаемост на капитала и активите се подобряват през разглеждания период най-вече поради по-високата печалба сравнено с отчетената към 30.06.2009г.

Печалбата преди лихви, данъци и амортизации (ЕБИТДА) се повишава с 26.8% спрямо съответното шестмесечие на 2009г., но по-високият ръст при приходите от продажби водят до понижаване на ЕБИТДА маржа. Аналогична е ситуацията и с рентабилността на оперативната печалба.

Близките процентни повишения при нетния финансов резултат и приходите от продажби на „Артекс“ спрямо стойностите към 30.06.2009г. са причина за минимално повишение на рентабилността на нетната печалба.

#### 4.7 Показатели за задлъжнялост и обрращаемост

ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Ливъридж	Пасиви/ Общо активи	0.75	0.79	0.80
Гиъринг	Пасиви/ Собствен капитал	2.94	3.71	3.94

  

ОБРАЩАЕМОСТ	ОПИСАНИЕ	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2009
Обрращаемост на вземанията в дни	Вземания * бр. дни в периода/ Приходи от основна дейност	39.74	43.29	45.57
Обрращаемост на задълженията в дни	Задължения * бр. дни/ Приходи от основна дейност	500.28	850.81	759.42

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 подобрене спрямо предходното съпоставимо шестмесечие, като задълженията представляват 75% от отчетната стойност на активите и надвишават с по-малко от три пъти собствения капитал.

В резултат на значително по-високите приходи от основна дейност се подобряват и показателите за обрращаемост.

**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 състоянието 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.

**Дата на изготвяне 29.07.2010 г.**