

ДОКЛАД

към 30.06.2010

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на довереник на облигационерите на

“Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД

с ISIN код на емисията **BG2100022099**

Борсов код: **ТХВА**

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 29.09.2009 г.

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

- ⇒ Отчет към 30.06.2010 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията
- ⇒ Предложение за записване на облигации
- ⇒ Оценка на обезпечението издадена от Сийка Чудомирова Найденова, лиценз № 7619 и Димитър Дамянов Дамяновски , лиценз № 4899 на 28.09.2009г. и валидност на оценката до 28.09.2010г
- ⇒ Финансов отчет към 30.06.2010 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

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Основно дейността на дружеството е търговия със стоки, недвижими имоти и финансови активи.

Като емитент на емисия облигации дружеството е поело ангажимент да поддържа следните финансови показатели:

Показател	30.06.2010	Задължение по Предложение
Ливъридж (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите на дружеството)	49.34%	до 95%
Покритие на лихвите (печалба преди данъци + разходи за лихви / разходи за лихви)	240.97%	над 100%
Стойност на обезпечението	110.42%	над 100%

Към 30.06.2010 емитентът изпълнява задълженията си по Предложението за записване

Обезпечението е учредено в полза на банката - довереник на облигационерите. Общият размер на обезпечението следва да бъде мин. 100% от стойността на непогасената главница по облигационния заем във всеки момент до падежа на емисията или до пълното погасяване на задълженията по емисията.

Към 30.06.2010 г. степента на обезпеченост е 110.42% при минимално изискване 100%.

Съгласно Доклад за оценка, издаден от Сийка Чудомирова Найденова, лиценз № 7619 и Димитър Дамянов Дамяновски , лиценз № 4899 на 28.09.2009г. и валидност на оценката до 28.09.2010г. на

недвижим имот, находящ се в гр. София район Сердика ,справедливата пазарна стойност на обезпечението е **EUR 16 563 120**, като обезпечението има следната структура:

Пазарна Оценка	Оценка- метод възможност на застрояване	Оценка- местоположение
Стойност на земята имот №XV-1416, 27 803 кв.м	€ 8 062 870	€ 7 506 810
Стойност на земята имот №XIV-1416V1-1415, 31 351 кв.м	€ 9 091 790	€ 8 464 770
Справедлива пазарна стойност	€ 17 154 660	€ 15 971 580
Справедлива пазарна стойност на двата парцела	€ 16 563 120	

Съгласно Доклад за оценка, издаден от Саша Илиева Лисина , София на 28.12.2009г. и валидност на оценката до 03.06.2010г. на недвижим имот, находящ се в гр. София район Сердика ,справедливата пазарна стойност на обезпечението е **EUR 16 987 840**, като обезпечението има следната структура:

Пазарна Оценка	Оценка- метод възможност на застрояване	Оценка- местоположение
Стойност на земята имот №XV-1416, 27 803 кв.м	-	€ 7 990 100
Стойност на земята имот №XIV-1416V1-1415, 31 351 кв.м	-	€ 8 997 740
Справедлива пазарна стойност	-	€ 16 987 840
Справедлива пазарна стойност на двата парцела	€ 16 987 840	

С цел защита интересите на облигационерите, ОББ АД приема за крайна оценка по-ниската (**€ 16 563 120**) 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.

Плащането на лихвите по емисията се извършва годишно при лихвен процент от 8.00%. През 2010г. са направени следните лихвени плащания: не са изплащани лихви през периода

Следващи лихвени плащания:

Дата на лихвено плащане	Брой дни в периода	Годишен лихвен процент	Сума на дължимата лихва (евро)	Плащане на Номинална стойност (главница) в евро
29.09.2010	365	8.00%	1,200,000	-
29.09.2011	365	8.00%	1,200,000	-
29.09.2012	366	8.00%	1,200,000	-
29.09.2013	365	8.00%	1,200,000	-
29.09.2014	365	8.00%	1,200,000	15,000,000.00

2. 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:

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани от Емитента за придобиване от „СЕНТЪРЪЛ ТЕХНО ДИВЕЛЪПМЪНТ 2“ ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, Район “Красно село”, ул. “Дамян Груев” № 46, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175289242, на следните недвижими имоти:

1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XV-1416 /петнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, отреден “за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО”, от квартал № 8а /осем, буква “а”/, по регулационния план на гр. София, местност “Задгарова артерия”, одобрен със Заповед № РД-09-50-911 от 18.07.2006 г. и Заповед № РД-09-50-422 от 16.04.2007 г. и Заповед № РД-09-50-1000 от 16.07.2008 г., целият с площ от 27 803 /двадесет и седем хиляди осемстотин и три/ кв.метра, при съсед: урегулиран поземлен имот № VII /седем/, урегулиран поземлен имот № XIV-1416 /четиринадесет, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, имот без планоснимачен номер, урегулиран поземлен имот № IX-1185 /девет, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и пет/ и

2. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XIV-1416 /четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, отреден “за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО”, от квартал № 8а /осем, буква “а”/, по регулационния плана на гр. София, местност “Задгарова артерия”, одобрен със Заповед № РД-09-50-911 от 18.07.2006 г. и Заповед № РД-09-50-422 от 16.04.2007 г. и Заповед № РД-09-50-1000 от 16.07.2008 г., целият с площ от 31 351 /тридесет и една хиляди триста петдесет и един/ кв.метра, при съсед: урегулиран поземлен имот № XV-1416 /петнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, имот без планоснимачен номер, урегулиран поземлен имот № XIII - 1415 /тринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет/, улица.

От общия размер на заема 15 000 000 EUR към 30.06.2010 г. по двата проекта са изразходвани общо 15 000 000 EUR.

3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

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

Първи по ред договорни ипотeki върху следните свои собствени недвижими имоти:

А) УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XV-1416 /петнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, отреден “за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО”, от квартал № 8а /осем, буква “а”/, по регулационния план на гр. София, местност “Задгарова артерия”, одобрен със Заповед № РД-09-50-911 от 18.07.2006 г. и Заповед № РД-09-50-422 от 16.04.2007 г. и Заповед № РД-09-50-1000 от 16.07.2008 г., целият с площ от 27 803 /двадесет и седем хиляди осемстотин и три/ кв.метра, при съсед: урегулиран поземлен имот № VII /седем/, урегулиран поземлен имот № XIV-1416 /четиринадесет, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, имот без планоснимачен номер, урегулиран поземлен имот № IX-1185 /девет, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и пет/ и

Б) УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № XIV-1416 /четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, отреден “за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО”, от квартал № 8а /осем, буква “а”/, по регулационния плана на гр. София, местност “Задгарова артерия”, одобрен със Заповед № РД-09-50-911 от 18.07.2006 г. и Заповед № РД-09-50-422 от 16.04.2007 г. и Заповед № РД-09-50-1000 от 16.07.2008 г., целият с площ от 31 351 /тридесет и една хиляди триста петдесет и един/ кв.метра, при съсед: урегулиран поземлен имот № XV-1416 /петнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет/, имот без планоснимачен номер, урегулиран поземлен имот № XIII - 1415 /тринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет/, улица

2. При евентуална продажба на гореописаните имоти или обособени части от тях, средствата по продажбата ще постъпят първоначално в Сметка със специален режим и предназначение (ESCROW ACCOUNT) в Обединена българска банка АД. Средствата от продажбата ще останат по

посочената сметка докато бъде подадена молба – съгласие от страна на БАНКАТА за заличаване на учреденото в нейна полза обезпечение – първа по ред ипотека върху недвижимия имот, предмет на продажбата. При подаване на Молбата – съгласие за заличаване, цялата или съответна част от сумата от продажбата ще бъде преведена **от** Сметката със специален режим и предназначение **по** сметката по т. 3 от настоящия член (чл.4, ал.1, т.3), така че **да бъдат спазени** определените в чл.2, т.5 от настоящия договор **нива на обезпечението**.

3. Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка в евро, в която от сметката със специален режим и предназначение по предходната т. 2 ще постъпват средствата от евентуална продажба на гореописаните имоти или обособени части от тях, като тези средства ще бъдат блокирани по тази сметка (наричан за краткост „Заместващо покритие“). ЕМИТЕНТЪТ е открил разплащателната сметка по предходното изречение в “Обединена българска банка” АД, IBAN: BG29UBBS80021434488310, BIC UBBSBGSF.

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

АКТИВИ /в хил. лева/	%	31.12.2009	%	30.06.2010	% Изменение
Парични средства и еквиваленти	0%	72	0%	28	-61.11%
Вземания от клиенти и доставчици	52%	145 864	62%	181 791	24.63%
Общо КМА в т.ч.:	1%	1 459	0%	1 124	-22.96%
Стоки	1%	1 451	0%	1 120	-22.81%
Други краткотрайни активи	0%	454	0%	389	-14.32%
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	53%	147 849	62%	183 332	24.00%
Земя	2%	4 365	1%	4 365	0.00%
Сгради	1%	2 580	1%	2 627	1.82%
Машини и съоръжения	0%	16	0%	12	-25.00%
Транспортни средства	0%	686	1%	1 533	123.47%
Други дълготрайни активи	0%	33	0%	28	-15.15%
Разходи за придобиване на ДМА	0%	156	0%	161	3.21%
Дългосрочни финансови активи	44%	123 679	35%	101 815	-17.68%
Нематериални активи-положителна репутация	0%	937	0%	937	0.00%
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	47%	132 452	38%	111 478	-15.84%
ОБЩО АКТИВИ	100%	280 301	100%	294 810	5.18%
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Задължения към доставчици и клиенти	0%	124	0%	171	37.90%
Краткосрочно кредитиране (търговски заеми)	29%	80 215	33%	97 712	21.81%
Други краткосрочни финансови задължения	1%	2 995	1%	4 071	35.93%
Получени аванси от клиенти	0%	469	0%		-100.00%
Други краткосрочни задължения	7%	19 588	5%	14 174	-27.64%
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	37%	103 391	39%	116 128	12.32%

Дългосрочно кредитиране	0%		0%		-
Други дългосрочни финансови задължения(облигация)	10%	29 337	10%	29 337	-
Търговски заеми	0%		0%		-
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	10%	29 337	10%	29 337	
ОБЩО ПАСИВИ	47%	132 728	49%	145 465	9.60%
Акционерен капитал	1%	2 800	41%	120 000	4185.71%
от който записан и внесен	0%		0%		
Неразпределена печалба	25%	71 315	9%	25 141	-64.75%
Нетен резултат (печалба/загуба)	25%	71 026	1%	1 772	-97.51%
Преоценъчен резерв	1%	1 817	1%	1 817	0.00%
Други резерви	0%	615	0%	615	0.00%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	53%	147 573	51%	149 345	1.20%
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	100%	280 301	100%	294 810	5.18%

* предварителни неаудирани финансови отчети към 30.06.2010

4.1.1. Анализ на Актива

Активите на емитента към 30.06.2010 се увеличават с 5% спрямо края на предходната година до 294 810 хил.лв в резултат на увеличението на сумата на вземания от клиенти и доставчици с близо 72 млн.лв. **Нетекущите активи** представляват 38% от всички активи на емитента, като от тях сумата на финансови активи възлиза на 35% от активите. Нетекущите финансови активи са в размер на 19 784 хил.лв като инвестициите в дъщерни предприятия са в ТЦ-ИМЕ ВЕСТ ЕАД – 1000 хил.лв (100%) ; СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС АД- 6 000 хил.лв.(50%), СИ ДИ ДИВЕЛОПМЪНТС 1 АД 25 хил.лв (50%). Инвестициите в асоциирани предприятия са в размер на 12 759 хил.лв като основната инвестиция е в КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД - 9 128 хил.лв (1%) и Дойран стил ООД- 3 031 хил.лв.(25%) и Сентръл Техно Дивелъпмънт 2” ЕАД 600 хил.лв(3%) На 21.04.2010 г. ТЦ-ИМЕ е продало своя дял от “Сентръл Техно Дивелъпмънт 2” ЕАД, е прехвърлило 19,316 акции или 96.99% от капитала на дружеството, след което е останало с 600 акции, представляващи само 3.01% от капитала на “Сентръл Техно Дивелъпмънт 2” ЕАД в общ размер на 19,916,000 лева, разделен на 19,916 акции с номинална стойност от 1,000 лева. Поради това, “Сентръл Техно Дивелъпмънт 2” ЕАД и неговото 100% дъщерно дружество „Сентръл Техно Дивелъпмънт 1” ЕООД вече не са част от корпоративната структура на дружеството. Това е основната причина за спада при дългосрочните финансови активи от 17.68% до 101 815 хил.лв през разглеждания период.

Нетекущите търговски вземания са в размер на 82 031 хил.лв като 54 235 хил.лв са вземания по търговски заеми а 27 796 хил.лв представляват вземания по финансов лизинг.

Текущите активи от които значителна част представляват търговски и други вземания са в размер на 181 791 хил.лв като бележат ръст от 24% за периода. Основната част се състои от вземания по търговски заеми в размер на 113 050 хил.лв които бележат ръст от 5% и други търговски вземания в размер на 68 263 хил.лв които бележат ръст от 83%.

4.1.2. Анализ на Пасива и СК

Дружеството има основен капитал от 120 000 хил. лв. като бележи значителен ръст от 2 800 хил.лв към 31.12.2009 г. Това увеличение е извършено със собствени средства в размер на 117,200,000 лева, представляващи печалба за 2009 г. и част от неразпределена печалба за предходни години. При увеличението на капитала се издават нови 117,200,000 обикновени акции, които се придобиват от акционерите безплатно и съразмерно на участието им в капитала преди увеличението. Увеличаването на капитала е вписано в търговския регистър на 05.05.2010 г.

Текущите задължения бележат ръст от 12.3% до 116 128 хил.лв като задълженията по получени търговски заеми са в размер на 97 712 хил.лв. , задълженията по получени аванси по които не са предопоставени услуги са в размер на 2 298 хил.лв

Нетекущите задължения в размер на 29 337 хил.лв са изцяло от емитираната от дружеството облигационна емисия.

4.2 Отчет за Приходи и Разходи

	%	30.06.2009	%	30.06.2010	% Изменение
ПРОДАЖБИ / ОБОРОТ	100%	381	100%	461	21.00%
ОТЧЕТНА СТ-СТ НА ПРОДАДЕНИ СТОКИ	66%	251	91%	419	66.93%
БРУТНА ПЕЧАЛБА	34%	130	9%	42	-67.69%
Общи/Административни разходи	147%	559	196%	905	61.90%
ЕБИТДА	-113%	-429	-187%	-863	101.17%
Обезценка на активи и провизии	63%	241	63%	291	20.75%
ЕБИТ	-176%	-670	-250%	-1 154	72.24%
Финансови приходи	118%	450	998%	4 601	922.44%
(+) разлики от операции с финансови активи		70	603%	2 779	3870.00%
Финансови разходи, в т.ч.:	176%	671	321%	1 478	120.27%
Разходи за лихви	106%	403	273%	1 257	211.91%
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	-234%	-891	427%	1 969	320.99%
Данък върху печалбата	0%	0	43%	197	
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	-234%	-891	384%	1 772	298.88%
Нетна печалба за периода	-234%	-891	384%	1 772	298.88%

* Предварителни неаудирани финансови отчети към 30.06.2010

Приходите от продажби от обичайна дейност нарастват с 21% до 461 хил.лв като 125 хил.лв представляват стоки, 131 хил.лв услуги и 205 хил.лв други приходи от основна дейност които включват приходи от наеми. Брутната печалба от основна дейност бележи значителен спад от близо 68% до 42 хил.лв като резултата от основна оперативна дейност е отрицателен в размер на 1 154 хил.лв. като това представлява увеличение от 72.24% спрямо сравнимият период.

Емитентът генерира основната си част от приходи от операции с финансови инструменти които бележат значителен ръст за шестмесечието на 2010 г спрямо периода на 2009г. През периода са купувани и продавани акции на регулиран пазар като са сключвани сделки с ценни книжа и други финансови активи като е реализирана печалба в размер на 2 779 хил.лв спрямо 70 хил.лв през 2009г.като това е основната причина за положителният финансов резултат за периода. Приходите от лихви по предоставени търговски заеми в размер на 1 255 хил.лв също бележат значителен ръст спрямо 375 хил.лв през шестмесечието на 2009г. Нетният резултат за периода бележи значително подобрение от близо 300% до положителен резултат от 1 772 хил.лв спрямо загуба от 891 хил.лв за 2009г.

4.3 Анализ на Паричните Потоци

	30.06.2010	30.06.2009	% Изменение
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	14	6609	-99.79%
Плащания на доставчици	-709	-39062	-98.18%
Плащания, свързани с възнаграждения	-78	-231	-66.23%

Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	34	-172	-119.77%
Платени корпоративни данъци върху печалбата		-250	-100.00%
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-616	-1488	-58.60%
Курсови разлики	-1	-25	-96.00%
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-17190	85061	-120.21%
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-18 546	50 442	-136.77%
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи	-1086	0	
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	396	0	
Предоставени заеми	-15483	-140236	-88.96%
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	12400	62380	-80.12%
Получени лихви по предоставени заеми	1543	2824	-45.36%
Покупка на инвестиции	-25	0	
Постъпления от продажба на инвестиции	2171	0	
Получени дивиденди от инвестиции	562	0	
Нетен поток от инвестиционна дейност	478	-75 032	-100.64%
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа		29337	-100.00%
Постъпления от заеми	39656	46374	-14.49%
Платени заеми	-21627	-51389	-57.92%
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-5	-451	-98.89%
Нетен паричен поток от финансова дейност	18 024	23 871	-24.49%
Изменения на паричните средства през периода	-44	-719	-93.88%
Парични средства в началото на периода	72	791	-90.90%
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	28	72	-61.11%
наличност в касата и по банкови сметки	28	72	-61.11%

*** Предварителни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2010**

Нетният паричен поток от оперативна дейност за шестмесечието на 2010г. е отрицателен в размер на 18 546 хил. лв като бележи спад от близо 137% спрямо сравнимият период на 2009г. За 2010 дружеството е изплатило плащания от оперативна дейност в размер на 17 190 хил.лв спрямо постъпления от 85 061 формирани от вътрешно фирмени заеми между свързани дружества.

Дружеството е извършвало плащания за инвестиции и дълготрайни активи през периода в размер на 1 086 хил.лв. Нетните постъпления от инвестиционна дейност са положителни в размер на 478 хил.лв спрямо отрицателни в размер на 75 032 хил.лв спрямо периода на 2009 г. когато дружеството е предоставило заеми към свързани дружества в размер на 140 236 хил.лв.

Дружеството е получило заеми в размер на 39 656 хил.лв което е спад от 15% спрямо периода на 2009 като в същото време е изплатило заеми в размер на 21 627 хил.лв. което е спад от близо 60%. Нетният паричен поток от финансова дейност е положителен в размер на 18 024 хил.лв

4.3. Ликвидност

Показатели за ликвидност	Описание	31.12.2009	30.06.2010
Обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	1.43	1.58
Бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	1.42	1.57
Незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0.00	0.00

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 финансови активи 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 подобрява за периода.

4.4. Рентабилност

Показатели за рентабилност	Описание	30.06.2009	30.06.2010
Възвръщаемост на активите	Нетна печалба /Общо активи	-0.32%	0.60%
Възвръщаемост на собств. капитал	Нетна печалба / Собствен капитал	-0.60%	1.19%
Покритие на лихвите	ЕБИТ/разходи за лихви	-121.09%	240.97%

Рентабилността на дружеството се подобрява благодарение на положителният финансов резултат за периода.

4.7. Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	31.12.2009	30.06.2010
Ливъридж	Дълг / Активи	47.35%	49.34%
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	19.88%	19.64%

Видно от показаните по-горе показатели за задлъжнялост, дългът на емитента намалява 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.

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

Обединена българска банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД.

- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “Технологичен център - институт по микроелектроника /ТЦ- ИМЕ/“ АД;
- ⇒ Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

30.07.2010