

ДОКЛАД

на Обединена българска банка АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на
“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ,
ISIN код на емисията: BG2100030068

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 “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ на 15.08.2006 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 310-0756 / 30.10.2006 г.);
- ⇒ Отчет към 31.12.2006 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. № ОББ 310-0082 / 25.01.2007 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 30.09.2006 г., който съдържа счетоводен 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, приложение за отчетния период (счетоводна политика) - (вх. №. 310-0756 / 30.10.2006 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 31.12.2006 г., който съдържа счетоводен 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, приложение за отчетния период (счетоводна политика) - (вх. №. ОББ 310-0082 / 25.01.2007 г.).

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Настоящата емисия е целева и набраните от емисията средства са използвани за финансиране на изграждане и пускане в експлоатация на хотелски комплекс в гр. Банско, комплекс «Свети Иван Рилски».

Със средствата от облигационната емисия е рефинансирана покупката на право на строеж в размер на 1 866 448 (Един милион осемстотин шестдесет и шест хиляди четиристотин четиридесет и осем) лв. и частично са заплатени строително-монтажни работи съгласно договор за покупко-продажба на право на строеж върху недвижим имот и построяване с «Иван Рилски Пропъртис» ООД в размер на 5 956 872 (Пет милиона деветстотин петдесет и шест хиляди осемстотин седемдесет и два) лв.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем и разноските по емисията, Дружеството е учредило в полза на Банката - довереник (ипотекарен кредитор) при спазване на установените в закона ред и форма следните обезпечения:

1. Първа по ред ипотека върху следното ограничено вещно право на емитента: Право на строеж за изграждане във ваканционно селище „Св. Иван Рилски”, разположено в УПИ 089021 /урегулиран поземлен имот нула осем и девет хиляди и двадесет и едно/, кв. 89, местността „Св. Иван” по плана на гр. Банско, на хотел с обща разгъната застроена площ от 13 237.45 м² /тринадесет хиляди двеста тридесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни квадратни метра/.

Към датата на учредяване на обезпечението (учредяване на ипотека и сключване на договора за застраховка), същото е възлизало на 123,86% от номиналната стойност на главницата на емисията облигации. Към този момент строителството на хотела е на етап кота „Изкоп”.

Към 31.12.2006 г. е приключило изграждането на кота било, К = 1001,54 м (Тяло А) и К = 1004,84 м (Тяло В) съгласно Образец № 2 на Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа. Съгласно изготвена към 15.01.2007 г. от Брайт консулт” ООД актуалната пазарна оценка на хотелски комплекс в гр. Банско във ваканционно селище „Св. Иван Рилски” при степен на завършеност 73,8% на хотела, пазарната стойност е 13 179 350 (тринадесет милиона сто седемдесет и девет хиляди триста и петдесет) лв.

2. Застраховка на емисията облигации, покриваща финансовия риск от неплащане от страна на емитента на всяко едно негово дължимо плащане по емисията облигации.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Дружеството се задължава към всеки един момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации. Съгласно изготвена към 15.01.2007 г. от Брайт консулт” ООД актуалната пазарна оценка на хотелски комплекс в гр. Банско във ваканционно селище „Св. Иван Рилски” при степен на завършеност 73,8% на хотела, пазарната стойност е 13 179 350 (тринадесет милиона сто седемдесет и девет хиляди триста и петдесет) лв. Към датата на изготвяне на настоящия доклад нивото на обезпечение е в размер на 168.46%. Дружеството изпълнява задължението си към всеки един момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 120% от номиналната стойност на издадените облигации.

4. Финансови показатели и финансово състояние на емитента

“ФеърПлей Пропъртис” АД СИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел – секюритизиране на недвижими имоти и с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дружеството е учредено през 2005 г.

БАЛАНС НА "ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ /в хил. лева/

АКТИВ	31.12.2006	31.12.2005	Промяна % 2006/2005
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	46 442	450	10220,44%
II. Инвестиционни имоти	7 611		
III. Биологични активи			
IV. Нематериални активи			
V. Търговска репутация			
VI. Финансови активи			
VII. Търговски и други вземания			
VIII. Разходи да бъдещи периоди	11		
IX. Активи по отсрочени данъци	0		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	54 064	450	11914,22%
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Материални запаси	10 696		
<i>в т.ч. материали</i>			
II. Търговски и други вземания	3 292		
III. Финансови активи			
IV. Парични средства и парични еквиваленти	4 197	30	13890,00%
V. Разходи за бъдещи периоди	361		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)	18 546	30	61720,00%
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	72 610	480	15027,08%
ПАСИВ	31.12.2006	31.12.2005	Промяна % 2006/2005
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал	50 700	500	10040,00%
II. Резерви	270		
III. Финансов резултат	817	-24	-3504,17%
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)	51 787	476	10779,62%
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ			
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения	9 504		
<i>в т.ч. облигационен заем</i>	7 771		
<i>в т.ч. други дългосрочни задължения</i>	1 733		
<i>- в т.ч. финансов лизинг</i>			
II. Други нетекущи пасиви			
III. Приходи за бъдещи периоди			
IV. Пасиви по отсрочени данъци			
V. Финансирания			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)	9 504		
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Търговски и други задължения	11 319	4	282875,00%
II. Други текущи пасиви	0	0	
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	
III. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	
IV. Финансирания	0	0	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II+III+IV)	11 319	4	282875,00%
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	72 610	480	15027,08%

4.1. Анализ на Актива

Поради факта, че дейността на емитента се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, основна част от активите представляват “Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи” (елемент от гр. I на раздел А) и “Инвестиционни имоти” (гр. II на раздел А). Към 31.12.2006 г. тези две балансови пера са на обща стойност 54 053 хил. лв. или 74,44% от всички активи, докато към 31.12.2005 г. поради краткия период от учредяване на дружеството са едва 450 хил. лв. или 93,75% от всички активи.

Към 31.12.2006 г. текущите активи по баланса на емитента са формирани основно от материални запаси, данъци за възстановяване и парични средства в безсрочни депозити. Материалните запаси (гр. I на раздел Б) включват незавършено строителство в размер на 8582 хил. лв. и други материални запаси в размер на 2114 хил. лв. Към 31.12.2006 г. материалните запаси представляват 14,73% от активите на дружеството. Паричните средства в безсрочни депозити (елемент от гр. IV на раздел Б) са в размер на 4005 хил. лв., което представлява 5.52% от сумата на активите.

Към 31.12.2006 г. търговските и други вземания (гр. II на раздел Б) представляват 4,53% от всички активи и са съставени от:

- ✓ Вземания от клиенти и доставчици – 104 хил. лв.
- ✓ Предоставени аванси – 3 хил. лв.;
- ✓ данъци за възстановяване – 3 185 хил. лв.;

4.2. Анализ на Пасива

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

През 2006 г. основния капитал на дружеството е увеличен от 500 хил. лв. на 50 700 хил. лв.

Към 31.12.2006 г. стойността на премийните резерви при емитиране на ценни книжа (елемент от група II “Резерви” на раздел А) е равна на 270 хил. лв.

Дружеството приключва отчетния период с финансов резултат – печалба в размер на 817 хил. лв. при резултат от предходния период – загуба от 24 хил. лв. Печалбата към 31.12.2006 г. е формирана от непокрита загуба от 24 хил. лв. и текуща печалба за периода – 841 хил. лв.

Външно финансиране, използвано от емитента, е под формата на облигационен заем и получени заеми от търговски банки. На 15.08.2006 г. Дружеството емитира корпоративни облигации при следните параметри:

ISIN код:	BG2100030068;
Размер:	4 000 000 EUR;
Номинал:	1 000 EUR;
Срочност:	60 месеца;
Падеж:	15.08.2011 г.;

Към 31.12.2006 г. задължението на емитента по облигационния заем представлява 7 771 хил. лв. или 10,70% от всички пасиви. Задълженията по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции към 31.12.2006 г. са в размер на 1 733 хил. лв., което е равно на 2.39% от пасивите на дружеството.

Текущите пасиви към 31.12.2006 г. са на стойност 11 319 хил. лв., което е 15.59% от всички пасиви. Към 31.12.2006 г. дружеството има текущи пасиви, както следва:

- ✓ Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции – 3919 хил. лв.;
- ✓ Задължения към свързани предприятия– 2 хил. лв.;
- ✓ Задължения към доставчици и клиенти – 689 хил. лв.;
- ✓ Получени аванси– 6469 хил. лв. Тези средства представляват авансови вноски по договори за продажба на недвижими имоти. След прехвърлянето на тези имоти средствата от получените аванси ще бъдат отчетени като приходи от продажби.;
- ✓ Задължения към персонала – 14 хил. лв.;
- ✓ Задължения към осигурителни предприятия– 3 хил. лв.;
- ✓ Данъчни задължения– 3 хил. лв.;
- ✓ Други задължения – 220 хил. лв.

4.3. Анализ на ликвидността

Показатели за ликвидност	Описание	31.12.2006	31.12.2005
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	1,64	7,50
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	0,69	7,50
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0,37	7,50

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 ликвидни средства за дружеството са основно приходи от емитиране на ценни книжа (акции и облигации), а така също и външно (дългово) финансиране под формата на облигационна емисия и банкови заеми.

Видно от представените по-горе данни ликвидността на Дружеството намалява, като най-осезателно е намалението при коефициента на незабавна ликвидност – 0,37 пункта, следвано от коефициента на бърза ликвидност – 0,69 пункта и коефициента на обща ликвидност – 1,64 пункта. Намалението на коефициентите за ликвидност се дължи на факта, че за предходния период се отчитат много високи стойности, което от своя страна се дължи на краткия период от учредяване на дружеството до края на предходния отчетен период – време, недостатъчно дружеството да започне да осъществява реално основната си дейност, както и на извършени инвестиции на привлечените средства.

4.4. Анализ на рентабилността

4.4.1. Приходи от основната дейност

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА “ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ /в хил. лева/

РАЗХОДИ	31.12.2006	31.12.2005	Промяна % 2006/2005
А. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ			
<i>І. Разходи по икономически елементи</i>			
1. Разходи за материали	1		
2. Разходи за външни услуги	200	9	2122,22%
3. Разходи за амортизации			
4. Разходи за възнаграждения	63	11	472,73%
5. Разходи за осигуровки	11	3	266,67%
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	1 012		
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			
8. Други	10		
Общо за група І	1 297	23	5539,13%
<i>ІІ. Финансови разходи,</i>	444	1	44300,00%
<i>в т.ч. разходи за лихви</i>	412		
Б. ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА (І+ІІ)	1 741	24	7154,17%
В. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ	841		
<i>ІІІ. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			
<i>ІV. Извънредни разходи</i>			
Г. ОБЩО РАЗХОДИ (Б+ІІ+ІV)	1 741	24	7154,17%
Д. Печалба преди облагане с данъци	841		
<i>У. Разходи за данъци</i>			
Е. ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ (Д-У)	841	0	
ВСИЧКО (Г+У+Е)	2 582	24	10658,33%
ПРИХОДИ	31.12.2006	31.12.2005	Промяна % 2006/2005
А. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА			
<i>І. Нетни приходи от продажби на:</i>			
1. Продукция			
2. Стоки	1 369		
3. Услуги			
4. Други	1 078		
Общо приходи от продажби (1+2+3+4)	2 447	0	
<i>ІІ. Приходи от финансираня</i>			
<i>ІІІ. Финансови приходи</i>	135		
Б. ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА (І+ІІ+ІІІ)	2 582	0	
В. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ		24	
<i>ІV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>			
<i>У. Извънредни приходи</i>			
Г. ОБЩО ПРИХОДИ (Б+ІV+У)	2 582	0	
Д. Загуба преди облагане с данъци		24	
Е. ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ (Д+У)		24	
ВСИЧКО (Г+Е)	2 582	24	10658,33%

През отчетния период “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ започва за осъществява реално дейността си. Основната част от приходите по Отчета за приходите и разходите към 31.12.2006 г. са от продажба на стоки и други продажби – съответно 53.02% и 41.75%. Разходите за дейността, освен обичайните разходи за материали (1 хил. лв.), възнаграждения (63 хил. лв.) и осигуровки (11 хил. лв.), включват и балансова стойност на продадени активи (без продукция) в размер на 1 012 хил. лв. (39,19% от всички разходи за периода). Резултата от финансовата дейност на дружеството към края на 2006 г. е загуба в размер на 309 хил. лв. Тя е формирана от финансови приходи в размер на 135 хил. лв., в т.ч.:

- ✓ Приходи от лихви от ДЦК – 135 хил. лв.;
- ✓ Разходи за лихви – 412 хил. лв.;
- ✓ Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 6 хил. лв.;
- ✓ Други финансови разходи – 26 хил. лв.

В следствие превишаването на приходите от дейността над разходите за нея, дружеството приключва 2006 г. с финансов резултат – печалба в размер на 841 хил. лв.

4.4.2. Анализ на печалбата (загубата)

Показатели за рентабилност	Описание	31.12.2006	31.12.2005
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	34,37%	-
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	34,37%	-

Дружеството е създадено през 2005 г., но съществената дейност започва през 2006 г. Към края на първата си година /2005 г./ емитента реализира минимална загуба, но през 2006 г. дейността набира скорост и в края на годината вече е отчетена печалба от 841 хил. лв. Поради реализираната загуба за 2005 г. показателите за рентабилност са отрицателни.

4.4.3. Анализ на капитала

Показатели за рентабилност	Описание	31.12.2006	31.12.2005
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	71,32%	99,17%
Капитализация (възвръщаемост) на активите	Нетна печалба / Общо активи	1,16%	0,00%
Рентабилност (възвръщаемост) на собствения капитал	Нетна печалба / Средна стойност на собствения капитал	1,62%	0,00%

Показателите за анализ на капитала показват промяна на капиталовата структура на емитента. Тази промяна се дължи на изпреварващо нарастване на дела на привлечените средства спрямо дела на собствения капитал от активите на дружеството.

4.5. Анализ на задлъжнялостта

Показатели за задлъжнялост	Описание	31.12.2006	31.12.2005
Ливъридж	Дълг / Активи	0,29	0,01
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	0,18	0,00

За финансиране на основната си дейност дружеството използва вътрешни и външни източници. Вътрешните източници са собствения капитал и реализираната печалба от дейността. Допълнителен и основен източник за финансиране е привлечения капитал под формата на банкови кредити, облигационни заеми и получени аванси по договори за продажба на недвижими имоти. В резултат на увеличението на основния капитал на дружеството, осъществено през 2006 г., показателите за задлъжнялост имат стойност, които отразяват доброто състояние на дружеството и сравнително ниската степен на зависимост от привлечения капитал.

5. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, декларира:

- ⇒ Обединена българска банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ. Към датата на изготвяне на настоящия доклад и при спазване на предвидените в договора за Довереник на облигационерите условия, Обединена българска банка АД е дала съгласие за прекратяване на Договор за застраховка, сключен на 15.08.2007 г. между ЗПАД Булстрад, ОББ АД и “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, по който договор ОББ АД е застраховано лице.
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ;
- ⇒ Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Димитър Александров

Директор Дирекция “Инвестиционно банкиране”