

# 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 31.12.2006 г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. № ОББ 310-0756 / 30.10.2006 г.);
- ⇒ Отчет към 30.06.2007г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. № ОББ 310-0712 / 11.07.2007 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 310-0188 / 05.03.2007 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 30.06.2007г., 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 310-0740/ 18.07.2007 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 (ипотекиран 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 м<sup>2</sup> /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 30.06.2007 г. се извършват довършителни работи по сградата. Изпълняват се подови настилки и се монтират окачени тавани и гипсокартон. Довършват се водопроводната, канализационната, електро и ОВ инсталация.

Имотът е застрахован в ЗПАД „Булстрад”. Застрахователната сума на обезпечението е **EUR 7 000 000 (Седем милиона евро)**. Застрахователната полица е с №3304060320R и със срок до 30.11.2007 г.

### 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 30.06.2007 г. нивото на обезпечение надхвърля 165 %. Степента на завършеност на ваканционно селище „Св. Иван Рилски” е 90%.

### 4 Финансови показатели и финансово състояние на емитента

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ 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	30.06.2007	31.12.2006	31.12.2005	Промяна % 06.2007/2006
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>				
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16676	46 442	450	-64,09%
II. Инвестиционни имоти	23190	7611	0	204,69%
III. Биологични активи	0	0	0	
IV. Нематериални активи				
V. Търговска репутация	0	0	0	
VI. Финансови активи				
VII. Търговски и други вземания	0	0	0	
VIII. Разходи да бъдещи периоди		11	0	
IX. Активи по отсрочени данъци	0	0	0	

<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)</b>	39866	<b>54 064</b>	<b>450</b>	-26,26%
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>				
I. Материални запаси	32431	10696		203,21%
<i>в т.ч. материали</i>				
II. Търговски и други вземания	4884	3 292		48,36%
III. Финансови активи	0	0	0	
IV. Парични средства и парични еквиваленти	1443	4 197	30	-65,62%
V. Разходи за бъдещи периоди	1726	361	0	378,12%
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)</b>	<b>40484</b>	<b>18 546</b>	<b>30</b>	118,29%
<b>СУМА НА АКТИВА (А+Б)</b>	<b>80350</b>	<b>72 610</b>	<b>480</b>	10,66%
<b>ПАСИВ</b>	<b>30.6.2007</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>Промяна% 06,2007/2006</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
I. Основен капитал	50700	50 700	500	0,00%
II. Резерви	270	270		0,00%
III. Финансов резултат	5903	817	-24	622,52%
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)</b>	<b>56873</b>	<b>51 787</b>	<b>476</b>	<b>9,82%</b>
<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>		0	0	#DIV/0!
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				#DIV/0!
I. Търговски и други задължения	7776	9 504		-18,18%
<i>в т.ч. облигационен заем</i>	7776	7 771		
<i>в т.ч. други дългосрочни задължения</i>		1 733		
<i>- в т.ч. финансов лизинг</i>				
II. Други нетекущи пасиви	0	0	0	
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	
IV. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	
V. Финансирания	0	0	0	
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)</b>	<b>7776</b>	<b>9 504</b>	<b>0</b>	<b>-18,18%</b>
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>				
I. Търговски и други задължения	15701	11 319	4	38,71%
II. Други текущи пасиви	0	0	0	
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	
III. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	
IV. Финансирания	0	0	0	
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „В” (I+II+III+IV)</b>	<b>15701</b>	<b>11 319</b>	<b>4</b>	<b>38,71%</b>
<b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>	<b>80350</b>	<b>72 610</b>	<b>480</b>	<b>10,66%</b>

#### **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 30.06.2007 г. тези две балансови пера са на обща стойност 39866 хил. лв. или 49.61% от всички активи, докато към 31.12.2006 г. докато към 31.12.2006 г. тези

две балансови пера са на обща стойност 54 053 хил. лв. или 74,44% от всички активи и бележат намаление.

Към 30.06.2007 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 17585 хил. лв. и други материални запаси в размер на 14848 хил. лв. Към 30.06.2007 г. материалните запаси представляват 40.36% от активите на дружеството и бележат ръст от 203% спрямо 31.12.2006. Паричните средства в безсрочни депозити (елемент от гр. IV на раздел Б) са в размер на 1296 хил. лв., което представлява 1.6% от сумата на активите. и бележат спад от 4005 х хил. Лв.

Към 30.06.2007 г. търговските и други вземания (гр. II на раздел Б) представляват 6.08% от всички активи и са съставени от:

- Вземания от свързани предприятия – 2548 хил. лв.
- ✓ Вземания от клиенти и доставчици – 61хил. лв.
- ✓ Предоставени аванси– 1751 хил. лв.;
- ✓ данъци за възстановяване – 524 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 30.06.2007 основният капитал остава 50 700 хил лв.

Към 30.06.2007 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 текущият период с финансов резултат – печалба в размер на 5903 хил. лв. при резултат от предходния период – печалба от 817 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 30.06.2007 г. задължението на емитента по облигационния заем представлява 7 776 хил. лв. или 9.67% от всички пасиви. Задълженията по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции към 30.06.2007 г. са в размер на 4306 хил. лв., което е равно на 5.35% от пасивите на дружеството.

Текущите пасиви към 30.06.2007 г. са на стойност 15 701 хил. лв., което е 19.54% от всички пасиви. Към 30.06.2007 г. дружеството има текущи пасиви, както следва:

- ✓ Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции – 4306 хил. лв.;
- ✓ Задължения към свързани предприятия– 18 хил. лв.;
- ✓ Задължения към доставчици и клиенти – 36 хил. лв.;

- ✓ Получени аванси– 11088 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 – 13 хил. лв.;
- ✓ Задължения към осигурителни предприятия– 3 хил. лв.;
- ✓ Данъчни задължения– 2 хил. лв.;
- ✓ Други задължения – 235 хил. лв.

### **4.3. Анализ на ликвидността**

#### **Анализ на ликвидността**

Показатели за ликвидност	Описание	30.6.2007	31.12.2006
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	2,58	1,64
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	0,51	0,69
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0,09	0,37

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 при коефициентите за Бърза и Незабавна ликвидност, като най-осезателно е намалението при коефициента на незабавна ликвидност – 0,09 пункта, следвано от коефициента на бърза ликвидност – 0,51 пункта. При коефициента за обща ликвидност има увеличение до – 2.58 пункта бележи подобрене. Намалението на коефициентите за Бърза и Незабавна ликвидност се дължи на факта, че дружеството намалява паричните си средства в безсрочни депозити инвестирайки в материали и други текущи активи. Коефициента на обща ликвидност бележи подобрене от 1.64 към 31.12.2006 до 2.58 към 30.06.2007 което показва че общата ликвидност на дружеството се подобрява и е стабилна

### **4.4. Анализ на рентабилността**

#### **4.4.1. Приходи от основната дейност**

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

РАЗХОДИ	30.6.2007	31.12.2006	31.12.2005	Промяна % 30,06,2007/2006
<b>А. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>				
<b>І. Разходи по икономически елементи</b>				
1. Разходи за материали	1	1		
2. Разходи за външни услуги	2454	200	9	1127,00%
3. Разходи за амортизации				
4. Разходи за възнаграждения	67	63	11	6,35%

5. Разходи за осигуровки	11	11	3	0,00%
6. Балансова стойност на продадени активи ( без продукция)	12248	1 012		1110,28%
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство				
8. Други	40	10		300,00%
<b>Общо за група I</b>	<b>14821</b>	<b>1 297</b>	<b>23</b>	<b>1042,71%</b>
<b>II. Финансови разходи,</b>	<b>532</b>	<b>444</b>	<b>1</b>	<b>19,82%</b>
<i>в т.ч. разходи за лихви</i>	502	412		21,84%
<b>Б. ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА (I+II)</b>	<b>15353</b>	<b>1 741</b>	<b>24</b>	<b>781,85%</b>
<b>В. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>5086</b>	841		504,76%
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>				
<i>IV. Извънредни разходи</i>				
<b>Г. ОБЩО РАЗХОДИ (Б+III+IV)</b>	<b>15353</b>	<b>1 741</b>	<b>24</b>	<b>781,85%</b>
<b>Д. Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>5086</b>	841		504,76%
<i>V. Разходи за данъци</i>				
<b>Е. ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ (Д-V)</b>	<b>5086</b>	841	0	504,76%
<b>ВСИЧКО (Г+V+E)</b>	<b>20439</b>	<b>2 582</b>	<b>24</b>	<b>691,60%</b>
<b>ПРИХОДИ</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>Промяна %</b>
<b>А. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>				
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>				
1. Продукция				
2. Стоки	16942	1 369		1137,55%
3. Услуги				
4. Други	3476	1 078		222,45%
<b>Общо приходи от продажби (1+2+3+4)</b>	<b>20418</b>	<b>2 447</b>	<b>0</b>	<b>734,41%</b>
<i>II. Приходи от финансираня</i>				
<i>III. Финансови приходи</i>	21	135		-84,44%
<b>Б. ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА (I+II+III)</b>	<b>20439</b>	<b>2 582</b>	<b>0</b>	<b>691,60%</b>
<b>В. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>0</b>		<b>24</b>	
<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>				
<i>V. Извънредни приходи</i>				
<b>Г. ОБЩО ПРИХОДИ (Б+IV+V)</b>	<b>20439</b>	<b>2 582</b>	<b>0</b>	<b>691,60%</b>
<b>Д. Загуба преди облагане с данъци</b>			<b>24</b>	
<b>Е. ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ (Д+V)</b>			<b>24</b>	
<b>ВСИЧКО (Г+E)</b>	<b>20439</b>	<b>2 582</b>	<b>24</b>	<b>691,60%</b>

През отчетния период “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ продължава да развива дейността си. Основната част от приходите по Отчета за приходите и разходите към 30.06.2007 г. са от продажба на стоки 82.89 % и други продажби 17.1 %. Общите приходи от продажби бележат значителен ръст от 734% спрямо 31.12.2006 като дружеството започва да реализира инвестиционните си проекти. Разходите за дейността, освен обичайните разходи за материали (1 хил. лв.), възнаграждения (67 хил. лв.) и осигуровки (11 хил. лв.), включват и балансова стойност на продадени активи (без продукция) в размер на 12 248 хил. лв. (59.92% от всички разходи за периода). Резултата от финансовата дейност на дружеството към 30.06.2007 е загуба в размер на 511 хил. лв. Тя е формирана от финансови приходи в размер на 21 хил. лв., в т.ч.:

- ✓ Приходи от лихви от ДЦК – 21 хил. лв.;

- ✓ Разходи за лихви– 502 хил. лв.;
- ✓ Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 7 хил. лв.;
- ✓ Други финансови разходи – 23 хил. лв.

В следствие превишаването на приходите от дейността над разходите за нея, към 30.06.2007 дружеството е на печалба в размер на 5086 хил. лв.

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

<b>Показатели за рентабилност</b>	<b>Описание</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2005</b>
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	24.91%	34,37%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	24.91%	34,37%

Дружеството отчита печалба от 841 хил. лв през 2006г. Към 30.06.2007 печалбата нараства до 5086 хил. лв , но рентабилността от нея намалява до 24.91% като се увеличават разходите за външни услуги и разходите по балансовата стойност на продадените активи.

#### **4.4.3. Анализ на капитала**

<b>Показатели за рентабилност</b>	<b>Описание</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	70.78%	71,32%
Капитализация (възвръщаемост) на активите	Нетна печалба /Общо активи	6.33%	1,16%
Рентабилност (възвръщаемост) на собствения капитал	Нетна печалба / Средна стойност на собствения капитал	8.94%	1,62%

Показателите за анализ на капитала показват подобряваща се възвращаемост на активите и на собствения капитал.

#### **4.5. Анализ на задлъжнялостта**

<b>Показатели за задлъжнялост</b>	<b>Описание</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Ливъридж	Дълг / Активи	.29	0,29
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	.14	0,18

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 15.08.2006 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.

Бойка Василева

Директор Дирекция “Инвестиционно банкиране”