

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на Фарин АД, ISIN код на емисията BG 2100015069

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 Фарин АД на 17.05.2006г

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

- Проспект от 15.11.2006г. за вторично публично предлагане на корпоративни облигации на Фарин АД /потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 404-Е от 07.03.2007г./.
- Предложение от 10.05.2006 г. за записване на корпоративни обезпечени облигации на Фарин АД при условията на частно предлагане.
- Предварителен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2007 г., съдържащ счетоводен баланс, отчет за дохода, отчет за паричния поток, отчет за собствения капитал и отчет за дейността на Фарин АД. Предварителните финансовите отчети за периода са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти. (вх.№о.ОББ: 310-0066/18.01.2008 г.).
- Заключение с резултатите от проведените експертни оценки на пазарната стойност на ипотекираните недвижими имоти, извършени на 29.01.2007 г. от лицензиран експерт – оценител.

1. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Фарин АД в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поел ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, определени финансови показатели.

Стойностите на финансовите показатели, които дружеството се задължава да спазва, съгласно Предложението за записване на облигации, са както следва:

- Покритие на лихвите минимум 140 %, изчислява се като съотношение между печалбата преди лихви и данъци, и разходите за лихви.
- Ливъридж: изчислен като съотношение между пасивите (без основен капитал) и активите на дружеството.
- Стойност на ипотекираните недвижими имоти, представляващи гаранцията по сумата на облигационния заем, в размер на минимум 120% от стойността на облигационния заем. Общата пазарна стойност на недвижимите имоти, послужили за обезпечение на настоящата емисия възлиза на 6 608 958 евро, което представлява 132.18 %, спрямо главницата на облигациите.

Показател	Стойност към 31.12.2007	Стойност към 31.12.2006	Задължение по Предложението за записване на облигации
1 Ливъридж - изчислен като съотношение (общо пасиви - собствен капитал) / общо активи	60.51 %	70.45 %	до 72 %
2 Покритие на лихвите - изчислен като съотношение (печалба преди данъци + разходи за лихви) / разходи за лихви	195.66 %	174 %	над 140 %
3 Стойност на обезпечението	132.18 %	120.95 %	над 120 %

При прегледа на финансовите отчети на емитента се установява, че към 31.12.2007 г. Дружеството е спазило изискванията по трите показателя.

Дружеството провежда строга политика по управление на задлъжнялостта и ликвидността си. С оглед на горепосоченото към 31.12.2007 г. Дружеството има левъридж в размер на 60.51 % при поето задължение в „Предложението” за левъридж до 72 %.

Към 31.12.2007 г. Дружеството покрива и изискванията по стойността на обезпечението по главницата на облигационния заем, като общата пазарна стойност на недвижимостите записани в първа по ред ипотека възлиза на стойност 6 608 958 евро /шест милиона шестстотин и осем хиляди деветстотин петдесет и осем евро/, което представлява 132.18 % от стойността на облигационния заем при изискване за минимум 120 %.

Дружеството покрива изискването за покритие на лихвите от минимум 140 %, като към 31.12.2007 г. покритието на лихвите е в размер на 195.66 %.

2.Изразходване на средствата от облигационния заем :

Съгласно предложението от 10.05.2006 за записване на корпоративни, обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени облигации на Фарин АД при условията на частно предлагане целта на емисията е рефинансиране на ползвани кредити от Райфайзенбанк (България) ЕАД , както следва – усвоената и непогасената част на срочен и револвиращ кредит, сключени с Договор по банков кредит от 29.03.2005 г. както и за финансиране на дейността на дружеството.

Изразходването на средствата по облигационния заем е следното :

Сумата от 5 000 000 евро е получена по сметките на Фарин АД към дата 17.05.2006 г. Съответно към дата 31.05.2006 г. са изплатени комисионни разходи към двете банки - мениджъри на облигационната емисия, съответно: 12 500 евро към РайфайзенБанк България и 12 506.71 евро към Обединена Българска Банка (общо 25 006.71 евро).

Към същата дата дружеството е превело сумата от 3 162 107.48 евро с цел погасяване на получени кредити от РайфайзенБанк България и съответно лихвите по тях.

Остатък от средствата в размер на 1 812 885.81 евро, или 3 545 696.45 лева, в съответствие с Предложението се разпределя по следния начин :

- ✓ 911 650.02 лева –закупуване на пшеница
- ✓ 632 469.95 лева –закупуване на горива
- ✓ 706 020.64 лева- закупуване на торове
- ✓ 70 333.59 лева –закупуване на др. препарати за селскостопанска защита
- ✓ 192 526.00 лева- закупуване на семена
- ✓ 220 712.87 лева –пристанищни и др.такси по осъществяване износна дейност
- ✓ 117 807. 79 лева – изплащане лизингови вноски
- ✓ 69 599.08 лева –оборудване на сервиз
- ✓ 20 000.00 лева- ремонтни дейности по склад за селскостопанска продукция и настилка на зърнобаза
- ✓ 17 850.84 лева –покупка на материали за изработка на мебели за участие в обществена поръчка
- ✓ 267 620.00 лева-предоставени кредити на селскостопански производители
- ✓ 6 024.53 лева-закупуване на гуми за машини транспортиращи селскостопанска продукция
- ✓ 66 098.10 лева –разходи за заплати и осигуровки
- ✓ 19 854 .00 лева –закупуване на селскостопанска техника
- ✓ 74 382.67 лева –разходи по ремонт на автосервиз и отделение за бояджийска камера
- ✓ 17 360.00 лева –последна вноска за бояджийска камера

- ✓ 20 109.22 лева –инструменти и оборудване на автосервиз
- ✓ 7 112.86 лева- покупка на бетон, за настилка на обект
- ✓ 108 164.29 лева- текущи плащания: ел.енергия, телефон, консумативи и др. дребни ремонтни дейности

3.Състояние на обезпечението по облигационната емисия.

Обезпечението съгласно Предложението за записване на облигации на Фарин АД, представлява първа по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на Фарин АД, или на 3-ти лица, приемливи за мениджърите на емисията, учредени в полза на Банка-довереник по облигационната емисия. Стойността на обезпечението следва да бъде минимум 120 % от общата номинална стойност на емисията за срока до падежа на облигационния заем и до пълното изплащане на всички дължими суми.

Общата пазарна стойност на недвижимостите, послужили за обезпечение на настоящата емисия възлиза на 6 608 958 евро, което представлява покритие от 132.18 % спрямо главницата на облигациите.

Към дата 31.12.2007 г. няма промени по отношение обхвата и състава на ипотекираните имоти. През януари 2007 беше извършена актуализация на пазарната стойност на ипотекираните имоти съгласно изискването ежегодно да бъде извършвана актуализация. Общата пазарна стойност на ипотекираните недвижимости е покачена на 6 608 958 евро и покрива 132.18 % спрямо главницата на облигациите.

4.Финансови отчети.

4.1. Баланс към 31.12.2007

ПРЕДВАРИТЕЛЕН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

на "ФАРИН" АД към 31 декември 2007 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

АКТИВИ

Нетекущи активи

Дълготрайни материални и нематериални активи	20594	11 106
Съучастия в дъщерни и асоциирани предприятия	955	602
Дългосрочни вземания и други активи	6877	7
Всичко нетекущи активи	28426	11 715

Текущи активи

Материални запаси и стоки	1719	3 025
Вземания и други активи	13291	10 641
Предоставени заеми	2116	2 167
Парични средства и еквиваленти	717	8 283

Всичко текущи активи

Всичко текущи активи	17843	24 116
-----------------------------	--------------	---------------

Общо активи

46269 35 831

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал	4739	4 100
Резерви	10184	4 487
Натрупана печалба	3348	2 262

Всичко собствен капитал	18271	10 849
Нетекущи пасиви		
Задължения по банкови кредити	11417	11 921
Отсрочени данъчни пасиви	1116	487
Други дългосрочни задължения	305	299
Всичко нетекущи пасиви	12838	12 707
Текущи пасиви		
Задължения към доставчици и други краткосрочни задължения	1777	4 601
Заеми	13170	7 545
Текущи данъчни задължения	182	50
Финансиране	31	79
Всичко текущи пасиви	15160	12 275
Общо пасиви	27998	24 982
Общо собствен капитал и пасиви	46269	35 831

Основният капитал на Дружеството е увеличен от 3 000 000 лв. на 5 200 000 лв. със съдебно решение на Добрички окръжен съд от 08.11.2006 г. чрез издаване на 2 200 броя нови поименни акции, с номинална стойност 1 000 лв., под условие че новите акции бъдат записани от “Норекс Комодитиес” С.А. Роуд таун, Торгола, Британски Върджински острови, като Норекс Комодитиес” С.А. е внесъл 50% от стойността на записаните акции 1 100 000 /един милион и сто хиляди/ лева в тридневен срок от приемането на решението, а останалите 50% - 1 100 000 /един милион и сто хиляди/ лева – трябва да внесе в срок до 2 години от датата на вписване на решението за увеличаване на капитала.

На 25.04.2007 г. “Норекс Комодитиес” С.А. Роуд, Торгола, Британски Върджински острови е внесъл 567 хиляди лева от невнесен капитал в размер на 1 100 000 лева. На 09.07.2007 г. е прихванат дължимият към “Норекс Комодитиес” С.А. дивидент за 2006 г. в размер на 71 610 лв. нето срещу заплащане на записан и невнесен капитал. С това към 31.12.2007 г. невнесеният капитал, който “Норекс Комодитиес” С.А. трябва да внесе в срок до 08.11.2008 г., е в размер на 461 хиляди лева.

Въз основа на установено съществено разминаване между пазарната и балансовата стойност на притежаваните от „Фарин” АД дълготрайни активи от група „Земи” ръководството на дружеството взе решение да се направи преценка на активите от тази група с оглед по-вярното отразяване на действителността във финансовите отчети. Към 30.08.2007 г. е направена преценка на земите на „Фарин” АД въз основа на експертна оценка извършена от лицензиран оценител по метода на пазарните аналози и по методика съгласно „Наредба за определяне на цени на земеделски земи”.

Изменения в пасива

Дружеството финансира основната си дейност, чрез използване на външен капитал и външни (привлечени) средства. Основните източници за външно финансиране, използвани от дружеството, са под формата на банкови кредити и облигационни заеми. Към 31.12.2007 г. задълженията на емитента по облигационните заеми представляват 21.14% от всички пасиви на дружеството, а банковите заеми 53.13%

На 17.05.2006 г. дружеството емитира облигационен заем при следните параметри :

ISIN CODE: BG 2100015069

Размер: 5 000 000 евро

Номинал: 1000 Евро

Срочност: 60 месеца

Падеж: 17.11.2010, 17.05.2011

Към 31.12.2007 г. Дружеството има краткосрочни задължения към финансови институции в размер на 12 666 хил. лв. към Банка Пиреос България АД и БНП Париба Женева.

Задължението към Банка Пиреос България АД е по две кредитни линии за оборотни средства, както следва:

1.

- ✓ Вид: кредитна линия за оборотни средства
- ✓ Одобрен размер: 5 000 000 евро
- ✓ Експозиция по кредитната линия към 31.12.2007 г.: 4 619 568 евро
- ✓ Лихва: 1 месечен ЮРИБОР + 2.5 %
- ✓ Падеж: 30 май 2008 г.

2.

- ✓ Вид: кредитна линия за оборотни средства
- ✓ Одобрен размер: 672 000 евро
- ✓ Експозиция по кредитната линия към 31.12.2007 г.: 467 307 евро
- ✓ Лихва: 1 месечен ЮРИБОР + 2.5 %
- ✓ Падеж: 26 февруари 2008 г.

Задължението към БНП Париба Женева е, както следва:

- ✓ Вид: краткосрочно финансиране за покупка на стоки – зърно и торове
- ✓ Одобрен размер: 10 000 000 евро
- ✓ Експозиция към 31.12.2007 г.: 1 389 342 евро
- ✓ Лихва: 1 месечен ЮРИБОР + 1.5 %
- ✓ Падеж: 90 до 120 дни от усвояване на съответния транш

Към 31.12.2007 г. Дружеството има дългосрочни задължения към финансови институции в размер на 11 921 хил. лв. към Банка Пиреос България АД и по облигационната емисия.

Дългосрочният заем на дружеството към Банка Пиреос България АД към 31.12.2007 г. е в размер на 2 142 хил. лв., както следва:

- ✓ вид: инвестиционен кредит
- ✓ одобрен размер: 1 500 000 евро
- ✓ лихва: 3 месечен ЮРИБОР + надбавка от 3.25 %
- ✓ Падеж: ежемесечни погасителни вноски с падеж на последната 28.02.2012 г.

Получени облигационни заеми от дружеството към 31.12.2007 г.

- ✓ Размер: 5 000 000 евро
- ✓ Вид на кредита: облигационен
- ✓ Валута: евро
- ✓ Салдо във валута: 5 000 000 евро
- ✓ Салдо в лева: 9 779 150
- ✓ Лихва: 6M EURIBOR + 3.25 %
- ✓ Падеж: 17 май 2011
- ✓ Погасяване: Две равни вноски през петата година заедно с последните лихвени плащания
- ✓ Цел на кредита: рефинансиране на ползвани кредити и финансиране на дейността.

Отчет за Приходи и Разходи

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ

за доходите на "ФАРИН" АД

31 декември 2007 г

(всички суми са посочени в хиляди лева)

31.12.2007г 31.12.2006 г

Приходи от продажби	41354	36804
Отчетна стойност на продажбите	(34437)	(30824)
Капитализирани собствени разходи	56	518
Промени в наличността на незавършеното производство	(49)	279
Разходи за материали	(580)	(942)
Разходи за външни услуги	(1280)	(2550)
Разходи за персонала	(1345)	(838)
Амортизация на дълготрайни материални и нематериални активи	(581)	(497)
Други разходи за дейността	(957)	(456)
Печалба от дейността	2181	1494
Финансови разходи (приходи) нето	(616)	(518)
Печалба преди данъци	1565	976
Данъци	(161)	(138)
Печалба след данъци	1404	838

4.3. Анализ на ликвидността

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага в 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.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 4 739 000 лева и резерви в размер на 10 184 000 лв.

Дружеството се финансира основно чрез използване на комбинирана схема от банкови кредитни линии и емисия облигации.

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

анализ на ликвидността	31.12..2007 г.	31.12. 2006 г.
Коефициент за обща ликвидност (краткотрайни активи / краткосрочни задължения)	1.17	1.96
Коефициент за бърза ликвидност (пари+ парични еквиваленти / краткосрочни задължения)	1.06	1.71

Вижда се, че при двата показателя има намаление, като към 31.12.2007 г. краткотрайните активи покриват краткосрочните пасиви над 1.17 пъти. При втория показател се забелязва спад до 1.06.

4.3. Анализ на финансовата автономност:

анализ на финансовата автономност	31.12..2007 г.	31.12. 2006 г.
Коефициент на финансова автономност (собствен капитал / Всичко пасиви)	39.48%	30.28%
Коефициент на задлъжнялост (Всичко пасиви / собствен капитал)	253.29%	330.25%
Коефициент на ливеридж	60.51 %	70.45 %

Вижда се, че през отчетния период, към 31.12.2007 г. се наблюдава подобряване на показателите за автономност, което е резултат от увеличаване на капитала.

В заключение, Фарин АД, към момента на извършения преглед на финансовото състояние и на основа на предварителни и неаудирани отчети за второто шестмесечие на 2007 г., изпълнява задълженията си към облигационерите, както са описани в Проспекта за вторично публично предлагане, финансовото му състояние е добро и позволява да обслужва задълженията си

5. Обединена Българска Банка АД, в качеството си на довереник на

облигационерите на Фарин АД, декларира:

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

С уважение,

Бойка Василева

Директор Дирекция “Инвестиционно банкиране”