

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 31.12.2007г. за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх. №. 310-0026/11.01.2008 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 31.06.2007 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 310-0712 / 11.07.2007 г.);
- ⇒ Финансов отчет към 31.12.2007г., 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. №. 310-0026/11.01.2008 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 разгънатата 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 31.12.2007 г. са завършени всички строително монтажни работи на хотела.
 - Имотът е застрахован в ЗПАД „Булстрад”. Застрахователната сума на обезпечението е **EUR 7 000 000 (Седем милиона евро)**. Застрахователната полица с добавък №3304060320R00208/03 и със срок до 31.01.2008 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. Към 31.12.2007 г. нивото на обезпечение надхвърля 200 %. Степента на завършеност на строително-монтажните работи във ваканционно селище „Св. Иван Рилски” е 100 %. Към 09.01.2008 г. тече държавна приемателна комисия. Очаква се след успешното ѝ приключване в десет дневен срок да бъде издадено Разрешение за ползване на хотела.

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	31.12.2007	31.12.2006
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	15 496	46 442
II. Инвестиционни имоти	30644	7611
III. Биологични активи	0	0
IV. Нематериални активи		
V. Търговска репутация	0	0
VI. Финансови активи		
VII. Търговски и други вземания	0	0
VIII. Разходи да бъдещи периоди	13	11
IX. Активи по отсрочени данъци	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	46 364	54 064
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ		
I. Материални запаси	27 860	10 696
<i>в т.ч. материали</i>		
II. Търговски и други вземания	8 399	3 292

III. Финансови активи	0	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	1 455	4 197
V. Разходи за бъдещи периоди	257	361
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)	37 971	18 546
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	84 335	72 610
ПАСИВ	31.12.2007	31.12.2006
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Основен капитал	50700	50 700
II. Резерви	270	270
III. Финансов резултат	11 290	817
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „А” (I+II+III)	62 260	51 787
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ		0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
I. Търговски и други задължения	10 175	9 504
<i>в т.ч. облигационен заем</i>	<i>7 782</i>	<i>7 771</i>
<i>в т.ч. други дългосрочни задължения</i>	<i>2 393</i>	<i>1 733</i>
<i>- в т. ч. финансов лизинг</i>		
II. Други нетекущи пасиви	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0
IV. Пасиви по отсрочени данъци	0	0
V. Финансирания	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ „Б” (I+II+III+IV+V)	10 175	9 504
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
I. Търговски и други задължения	11 900	11 319
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)	84 335	72 610
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	84 335	72 610

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 “Имоти, машини, съоръжения и оборудване” (елемент от гр. I на раздел А) и “Инвестиционни имоти” (гр. II на раздел А). Към 31.12.2007 г. тези две балансови пера са на обща стойност 46 351 хил. лв. или 54.9% от всички активи, 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 31.12.2007 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 7 604 хил. лв. и други материални запаси в размер на 20 256 хил. лв. Към 31.12.2007 г. материалните запаси представляват 33.03% от активите на дружеството и бележат ръст от 260% спрямо 31.12.2006. Паричните средства в безсрочни депозити (елемент от гр. IV на

раздел Б) са в размер на 1077 хил. лв., което представлява 1.3% от сумата на активите. и бележат ръст от 11725 х хил. Лв.

Към 31.12.2007 г. търговските и други вземания (гр. II на раздел Б) представляват 10 % от всички активи и са съставени от:

- ✓ Вземания от свързани предприятия – 400 хил. лв.
- ✓ Вземания от клиенти и доставчици – 214 хил. лв.
- ✓ Предоставени аванси– 7785 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 31.12.2007 основният капитал остава 50 700 хил лв.

Към 31.12.2007 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 11 290 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 31.12.2007 г. задължението на емитента по облигационния заем представлява 7 782 хил. лв. или 35.25 % от всички пасиви. Задълженията по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции към 31.12.2007 г. са в размер на 2393 хил. лв., което е равно на 10.84 % от пасивите на дружеството.

Текущите пасиви към 31.12.2007 г. са на стойност 11 900 хил. лв., което е 53.90% от всички пасиви. Към 31.12.2007 г. дружеството има текущи пасиви, както следва:

- ✓ Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции – 7 460 хил. лв.;
- ✓ Задължения към свързани предприятия– 1569 хил. лв.;
- ✓ Задължения към доставчици и клиенти – 53 хил. лв.;
- ✓ Получени аванси– 2 519 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 – 10 хил. лв.;
- ✓ Задължения към осигурителни предприятия– 3 хил. лв.;
- ✓ Данъчни задължения– 33 хил. лв.;
- ✓ Други задължения – 253 хил. лв.

4.3. Анализ на ликвидността

Анализ на ликвидността

Показатели за ликвидност	Описание	31.12.2007	31.12.2006
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	3.19	1.64
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни задължения	0.85	0.69
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0.12	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 незабавна ликвидност – 0.12 пункта. Коефициента на бърза ликвидност бележи подобрене – 0.85 пункта. При коефициента за обща ликвидност има увеличение до – 3.19 пункта, което бележи значително подобрене. Намалението на коефициентите за незабавна ликвидност се дължи на факта, че дружеството намалява паричните си средства в безсрочни депозити инвестирайки в материали и други текущи активи.

4.4. Анализ на рентабилността

4.4.1. Приходи от основната дейност

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

РАЗХОДИ	31.12.2007	31.12.2006
А. РАЗХОДИ ЗА ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ		
I. Разходи по икономически елементи		
1. Разходи за материали	2	1
2. Разходи за външни услуги	7929	200
3. Разходи за амортизации	14	
4. Разходи за възнаграждения	134	63
5. Разходи за осигуровки	23	11
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	27323	1 012
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство		
8. Други	161	10
Общо за група I	35 586	1 297
II. Финансови разходи,	1185	444
<i>в т.ч. разходи за лихви</i>	<i>1117</i>	<i>412</i>
Б. ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА (I+II)	36 771	1 741
В. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ	10 473	841
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия		

<i>IV. Извънредни разходи</i>		
Г. ОБЩО РАЗХОДИ (Б+III+IV)	36 771	1 741
Д. Печалба преди облагане с данъци	10 473	841
<i>V. Разходи за данъци</i>		
Е. ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ (Д-V)	10 473	841
ВСИЧКО (Г+V+E)	47 244	2 582
ПРИХОДИ	31.12.2007	31.12.2006
А. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Продукция		
2. Стоки	43 298	1 369
3. Услуги	18	
4. Други	3893	1 078
Общо приходи от продажби (1+2+3+4)	47 209	2 447
<i>II. Приходи от финансираня</i>		
<i>III. Финансови приходи</i>	35	135
Б. ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА (I+II+III)	47 244	2 582
В. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ		
<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>		
<i>V. Извънредни приходи</i>		
Г. ОБЩО ПРИХОДИ (Б+IV+V)	47 244	2 582
Д. Загуба преди облагане с данъци		
Е. ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ (Д+V)		
ВСИЧКО (Г+E)	47 244	2 582

През отчетния период “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ продължава да развива дейността си. Основната част от приходите по Отчета за приходите и разходите към 31.12.2007 г. са от продажба на стоки 91.71 % и други продажби 8.24 %. Общите приходи от продажби бележат значително голям ръст от 1 824% спрямо 31.12.2006 като дружеството започва да реализира инвестиционните си проекти. Разходите за дейността, освен обичайните разходи за материали (2 хил. лв.), възнаграждения (134 хил. лв.) и осигуровки (23 хил. лв.), включват и балансова стойност на продадени активи (без продукция) в размер на 27 323хил. лв. (74.30 % от всички разходи за периода). Резултата от финансовата дейност на дружеството към 31.12.2007 е печалба в размер на 10 473 хил. лв. Тя е формирана от финансови приходи в размер на 47 244 хил. лв., в т.ч.:

- ✓ Приходи от лихви от ДЦК – 35 хил. лв.;
- ✓ Разходи за лихви– 1117 хил. лв.;
- ✓ Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове – 13 хил. лв.;
- ✓ Други финансови разходи – 55 хил. лв.

4.4.2. Анализ на печалбата (загубата)

Показатели за рентабилност	Описание	31.12.2007	31.12.2006
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	22.18%	34.37%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	22.18%	34.37%

Дружеството отчита печалба от 841 хил. лв през 2006г. Към 30.06.2007 печалбата нараства до 10 473 хил. лв , но рентабилността от нея намалява до 22.18% като значително се увеличават разходите за външни услуги и разходите по балансовата стойност на продадените активи.

4.4.3. Анализ на капитала

Показатели за рентабилност	Описание	30.06.2007	31.12.2006
Използване на капитала	Общо капитал / Общо активи	73.82%	71.32%
Капитализация (възвръщаемост) на активите	Нетна печалба /Общо активи	12.42%	1.16%
Рентабилност (възвръщаемост) на собствения капитал	Нетна печалба / Средна стойност на собствения капитал	16.82%	1.62%

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

4.5. Анализ на задлъжнялостта

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.06.2007	31.12.2006
Ливъридж	Дълг / Активи	0.26	0,29
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	0.16	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 2007 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”