

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на

Довереник на облигационерите на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Борсов код на емисията: 6F3/FPP

ISIN код на емисията: BG2100030068

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100 ж 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, емитирана “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ на 15.08.2006 г.

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

- **Неодитиран, неконсолидиран финансов отчет** на емитента към 30.06.2009 г.
- **Доклад за изпълнението на задълженията на дружеството** съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходваните средства от облигационния заем към 30.06.2009 г.,
- **Проспект** за първично предлагане на емисия корпоративни облигации на “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационният 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 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 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 **първа по ред ипотека върху** право на строеж за изграждане във ваканционно селище „Св. Иван Рилски.” На 07.02.2008 г. е получено разрешение за ползване на хотелски комплекс «Свети Иван Рилски» и към момента хотелът е функциониращ.

Към 30.06.2009 г. нивото на обезпечение надхвърля 200%. Степента на завършеност на строително-монтажните работи във ваканционно селище „Св. Иван Рилски” е 100 %.

2.1. Контрол върху обезпечението

Съгласно Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, Обединена Българска Банка АД в качеството и на “Довереник на облигационерите” е длъжна регулярно да проверява и следи състоянието на заложеното имущество в полза на облигационерите.

При последното посещение в комплекса състояло се на 10.10.2008 г. не е констатирано нарушение във връзка с обезпечението. Състоянието на комплекса е отлично и всички заложените сгради към него се ползват по предназначение.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, в качеството си на емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент за поддържане до пълното изплащане на облигационния заем на определени коефициенти. Стойностите на показатели към 30.06.2009г. са, както следва:

№	Показател	Стойност към 30.06.2009 г.	Задължение по Предложението за записване на облигации
1	Стойност на обезпечението/номинална стойност на издадените облигации	>200 %	Минимум 120%

На база предоставения доклад на емитента, Феърплей Пропъртис АДСИЦ е спазил изискването за поддържане на минимално покритие на обезпечението.

3.1. Оценка на обезпечението

Съгласно оценителски доклад изготвен от “Явлена Импакт” ООД към 10.2008 г.,справедливата пазарна стойност на хотелския комплекс, предмет на обезпечението, е равна на 10 191 885 EUR или 19 933 594 лв. Съгласно същия доклад стойността по метода на ликвидационната стойност е 9 172 525 EUR или 17 939 900 лв. Съгласно горесцитираната оценка покритието на обезпечението по метода на справедливата пазарна стойност и по метода на ликвидационната стойността са съответно **254%** и **229%**. На база оценката, емитента е изпълнил задължението си за минимално покритие на обезпечението.

3.2. Застраховка на обезпечението

Имотът е застрахован в ЗПАД „Булстрад“. Застрахователната полица е с №2200090320000003 със срок до 27.02.2010 г.

Застрахователната сума на обезпечението е **15 025 950 лева (Петнадесет милиона двадесет и пет хиляди, деветстотин и петдесет лева)**. Застрахователната полица е в полза на „Обединена българска банка“ АД съгласно чл.2 т.7 от договор за изпълнение на функцията банка –довереник от 14.08.2006 г.

3.3. Купонни плащания

Емитентът е извършил купонно плащане на 15.02.2009 година в размер на184 742.70 евро /361 325,31/ лева.

4. Финансово състояние на емитента

4.1. Анализ на финансовите отчети

“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*			
АКТИВИ	%	30.6.2009	31.12.2008
Парични средства и еквиваленти	50.40%	561	373
Вземания	-45.56%	2 334	4 287
Готова продукция	27.74%	35 714	27 959
Незавършено производство	-18.59%	32 856	40 361
Стоки	23.47%	1 068	865
Други краткотрайни активи	-35.07%	696	1 072

ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	-2.25%	73 229	74 917
Земи и сгради	0.00%	1 017	1 017
Инвестиционни имоти	0.27%	53 993	53 849
Машини и съоръжения	-6.42%	204	218
Стопански инвентар	-1.70%	3353	3411
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	46.36%	5 294	3 617
Нематериални активи	-31.58%	39	57
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	2.78%	63 900	62 169
ОБЩО АКТИВИ	0.03%	137 129	137 086

Активите на дружеството се увеличават с едва 0.03 % на годишна база и към 30.06.2009г достигат 137 129 млн.лв. **Дълготрайните активи** на дружеството са формирани основно от "Инвестиционни имоти", които към 30.06.2009 г. представляват 84.5 % от всички активи на дружеството. Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем и/или увеличение на капитала. Към 30.06.2009 г. тяхната стойност е 53 993 хил.лв. или повишение с едва 0.27% спрямо предходния период.

Нетекущите активи представляват 53.4 % от всички активи на емитента, от тях балансовата стойност на "готова продукция" възлиза на 35 714 хил.лв. или 27.74% от всички активи на дружеството. Сумата представлява апартаменти и ателиета с разрешение за ползване. Обзавеждането към тях е представено като "Стоки"."Незавършено производство" е вторият по големина нетекущ актив, на стойност 32 856 хил.лв. или 44.8% от нетекущите активи на емитента. Сумата представлява натрупани до 30.06.2009г. разходи за изграждане на недвижими имоти(апартаменти), чията балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба.

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	%	30.6.2009	31.12.2008
Задължения към доставчици и клиенти	-14.58%	246	288
Краткосрочно кредитиране	-29.05%	10 803	15 227
Задължения към свързани предприятия	528.59%	8134	1 294
Задължения към бюджета	9.26%	118	108
Получени аванси от клиенти	-29.39%	5 348	7574
Други	-27.47%	198	273
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	0.34%	24 847	24 764
Дългосрочно кредитиране	23.77%	30 187	24 389
Задължения по облигационни заеми	0.06%	7 799	7 794
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	18.03%	37 986	32 183
ОБЩО ПАСИВИ	10.34%	62 833	56 947
Акционерен капитал			
от който записан и внесен	0.00%	55 825	55 825
Неразпределена печалба	164.44%	10 432	3 945
Нетен резултат (печалба/загуба)	-89.71%	1 414	13 744
Други резерви	0.00%	6 625	6 625
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	-7.29%	74 296	80 139
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	0.03%	137 129	137 086

* Счетоводният баланс е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Дружеството финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства. Към 30.06.2009 акционерният капитал(40.7% от пасивите и собствения капитал на дружеството) запазва стойността си от 55 825 хил.лв. Сумата на **дълготрайните пасиви** е формирана от емитиран облигационен заем (7 799 хил.лв.) и задължения по получени кредити(30 187 хил.лв). Увеличението на задълженията по получени заеми към банки и небанкови финансови институции от 24 389 хил.лв. на 30 187 хил.лв. се дължи на усвоени кредити в размер на 1 700 хил. лв., както и на сключени анекси и разсрочени главници по кредити с Пиреос банк и Пощенска банка. Разсрочените главници са преобразувани от краткотрайни в дълготрайни пасиви . Дългосрочните задълженията по получените кредити от дружеството към 30.06.2009 г. са представени в таблицата отдолу:

N o	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпус- кане	Краен срок за погася- ване	Задължение по главницата към 30.06.2009 г. (хил. лева)		Разходи за лихви за периода 01.01 – 30.06.2009 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекущ а част	
1	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револ- виращ	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 4.00%	5.2008	5.2010	2928		56
2	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револ- виращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 4.00%	6.2007	10.2010	1 956	4889	121
3	EFG Private Bank Luxemburg	инвести- ционен	EUR	5 000 000	едном. EURIBOR + 4.00%	6.2008	5.2013	1 960	5 696	195
4	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.200 7	9.2013		2931	93
5	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	2 580 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.200 7	12.2012	841	4 143	139
6	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	3 750 000	трим. EURIBOR + 7.00%	3.2008	3.2011	1 834	5 500	239
7	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	1 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	4.2008	3.2012	306	2 139	77
8	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	3 000 000	трим. EURIBOR + 7.00%	10.200 8	8.2012	978	4889	204
9	Банка Пиреос България АД	инвести- ционен	EUR	1 200 000	трим. EURIBOR + 4.0%	10.200 8	погасен			36
Общо:								10803	30187	1160

Сумата на **краткосрочните пасиви** е формирана основно от текущата част на задълженията по получени заеми (43.4% от краткосрочните пасиви), задължения към свързани предприятия (32,7% от краткосрочните активи) и получени аванси от клиенти(21.5%).

Текущите задължения по заемите са както следва:

- 3 959 хил.лв. към Банка Пиреос България АД
- 1 960 хил.лв. към EFG Private Bank Luxemburg
- 4 884 хил.лв. към Юробанк И Еф Джи

Задълженията към свързани предприятия са както следва:

- 5 345 хил.лв към Феърплей Интернешънъл АД
- 293 хил.лв към "Иван Рилски Пропъртис" ООД
- 85 хил.лв към "Феърплей Пропертис"ЕООД

- 2 406 хикл.лв км други съдружници (дивидененти)

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ		30.6.2009	30.6.2008
ПРОДАЖБИ / ОБОРОТ	-35.44%	11 670	18 077
ОТЧЕТНА СТ-СТ НА ПРОДАДЕНИ СТОКИ	-44.37%	4 964	8 924
БРУТНА ПЕЧАЛБА	-26.73%	6 706	9 153
Общи/Административни разходи	-4.94%	3 787	3 984
ЕВИТ	-43.53%	2 919	5 169
Финансови приходи	-98.28%	1	58
Финансови разходи, в т.ч.:			
Разходи за лихви	60.02%	1 453	908
(-) разлики от валутни курсове (FX loss)	-25.00%	6	8
Други разходи	-11.32%	47	53
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	-66.79%	1 414	4 258

* Отчета за приходите и разходите е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Към 30.06.2009 г. дружеството отчита значителен спад в приходите от основна дейност. Дружеството обяснява спада в приходите с неблагоприятните ефекти на финансовата криза.

В Отчета за приходите и разходите на Феърплей Пропъртис, приходите са класифицирани по следния начин:

- “**Нетни приходи от продажби на продукция**” – **10 628** хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти.
- “**Нетни приходи от продажби на стоки**” - **81** хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.
- “**Други приходи**” – **949** хил. лв. - приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти. Емитента е предоставил подробна информация относно наемите в таблицата отдолу:

Обект	Приходи към 30.06.2009(в хил.лв)
Търговски комплекс Санта Марина I етап	250 000
Спа Санта Марина II етап	12 500
Хотел Черноморец	129 373
Хотел гр.Банско	554 138
Други	3 350
Отказани резервации	11 409

В резултат на спада в приходите на дружеството, печалбата намалява от 4 258 хил.лв на 1 414 хил.лв или понижение с близо 66.8%.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	30.6.2009	30.6.2008
Парични потоци от оперативна дейност		
1. Постъпления от клиенти	12116	25681
2. Плащания на доставчици	-11528	-35786
4. Плащания, свързани с възнаграждения	-229	-169
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	2431	-196
7. Получени лихви	1	58
9. Курсови разлики	-6	-8

Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 785	-10 420
Парични потоци от инвестиционна дейност		
1. Покупка на дълготрайни активи	-2423	-9340
Нетен поток от инвестиционна дейност	-2 423	-9 340
Парични потоци от финансова дейност		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		11528
3. Постъпления от заеми	5049	28870
4. Платени заеми	-3675	-6324
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-1541	-985
7 . Изплатени дивиденди		-8000
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-7	-11
Нетен паричен поток от финансова дейност	-174	25 078
Парични средства в началото на периода	373	1455
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	561	6 773

* Отчета за паричните потоци е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Нетният паричен поток от **оперативна дейност** за първото тримесечие на 2009г. е положителен в размер на 2 785 хил. лв., докато за предходния период нетният паричен поток е **отрицателно** салдо в размер 10 420 хил.лв. Повишението на салдото се дължи основно на значителното понижение на плащанията към доставчиците на емитента, от 35 786 хил.лв. на 11 528 хил.лв.

Към 30.06.2009 г. отрицателното салдо на паричните потоци от **инвестиционната дейност** намалява от 9 340 хил.лв. на 2 423 хил.лв. Изменението е в резултат на намелени плащания за покупката на дълготрайни активи. Нетният паричен поток от **финансовата дейност** значително намалява в края на шестмесечието. Значителната разлика в салдата се дължи предимно на липсата на постъпления от финансираня чрез капиталовия пазар за периода, както и на намалението на постъпленията от заеми. Паричните средства и паричните еквиваленти в края на периода са в размер на 561 хил.лв или увеличение с 50.4% спрямо началото на периода.

4.2. Ликвидност

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 трансакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности. Източниците на ликвидност за дружеството са основно приходи от продажба на услуги, а така също и външно (дългово) финансиране под формата на облигационна емисия и заеми.

Показатели за ликвидност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви	2.95	3.03
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	0.12	0.19
Нетен оборотен капитал	Краткотрайни активи - Краткосрочни пасиви	48 382	50 153

* Коефициентите са изготвени на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Коефициента на обща ликвидност на емитента към 30.06.2009 г. е на висока стойност въпреки лекото понижение спрямо предходния период. Бързата ликвидност е в значително по-ниски стойности в резултат на ограничените парични средства, които дружеството държи в активите си. Нетният оборотен капитал на дружеството бележи намаление с 3.5% но остава сравнително висок.

4.3. Рентабилност

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	57.46%	50.63%
Марж на нетната печалба (след данъци)	Нетна печалба/приходи от лихви	12.12%	23.55%
Доходност (възвръщаемост на активите)	Нетна печалба / Активи	2.06%	6.21%
Възвращаемост на собствения капитал	Нетна печалба / Собствен капитал (Печалба преди данъци + Нетни разходи за лихви) / Нетни разходи за лихви	3.81%	10.63%
Покритие на лихвите (нетни)		197%	569%

* Коефициентите са изготвени на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г. Емитентът завършва първото шестмесечие на 2009 г. с понижение на всички гореизброени показатели за рентабилност с изключение на рентабилността на брутната печалба. Основна причина за влошените показатели е спада в приходите на дружеството. Като цяло дружеството е рентабилно, но на база предоставените финансови отчети към 30.06.09, коефициентите за рентабилност са с тенденция за влошаване.

4.4. Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	46%	42%
Ливъридж	Пасиви / Собствен капитал	85%	71%
Гиъринг	Собствен капитал/Собствен капитал+Краткосрочни задължения към свързани предприятия+ Дългосрочни задължения към свързани предприятия+Дългосрочни задължения по облигационни емисии+	57%	62%

* Коефициентите са изготвени на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г. Към 30.06.2009 г. коефициентите за задлъжнялост, ливъридж и гиъринг се влошават незначително. Основна причина за влошените коефициенти е нарастването на дългосрочната задлъжнялост на дружеството. Въпреки това дружеството е със стабилна капиталова база и умерени нива на задлъжнялост.

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;
- ⇒ 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