

ДОКЛАД

към 30.06.2009

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на довереник на облигационерите на

АЛМА ТУР-БГ АД

с ISIN код на емисията **BG2100031066**

Борсов код **9E9A / VATUR2**

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл.100 е от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Алма Тур-БГ АД в качеството ѝ на емитент на втора емисия корпоративни облигации, емитирани на 18.09.2006г. Документите, въз основа на които е изготвен настоящия отчет са :

- **Проспект** от 18.09.2006г. за втора емисия на облигационен заем на Алма Тур-БГ АД
- **Доклад** към 30.06.2009 на Алма Тур-БГ-АД към ОББ АД за изпълнения на задълженията по емисия облигации.
- **Междинни, неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети** към 30.06.2009г. на Алма Тур-БГ АД, съдържащ счетоводен баланс, отчет за дохода, отчет за паричния поток, отчет за собствения капитал и отчет за дейността на Алма Тур-БГ АД.
- **Заключения с резултатите от проведените експертни оценки на пазарната стойност** на ипотекираните недвижими имоти, извършени през Октомври 2008 г. от лицензиран експерт – оценител “Брайт Консулт” ООД.
- **Добавък** №1 към **Застрахователна полица** № 0000057745/07.08.2008г. в застрахователно акционерно дружество “ Армеец”

1. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Алма Тур-БГ АД в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, определени финансови показатели.

Стойностите на финансовите показатели към 30.06.2009г които дружеството се задължава да спазва, съгласно Предложението за записване на облигации, са както следва:

Показател	Стойност към 30.06.2009	Задължение по Проспект
Ливъридж (общо пасиви - собствен капитал) / общо активи	***86%	до 90%
Покритие на лихвите (печалба от обичайна дейност+ разходи за лихви / разходи за лихви)	136,44%	Над 110%
Стойност на обезпечението	299.8%	над 120 %

При прегледа на финансовите отчети на емитента се установява, че към 30.06.2009г. дружеството е спазило изискванията по трите показателя.

*** **Забележка:** От общо задължения (приходи за бъдещи периоди) по баланса на дружеството към 30.06.2009г. не се включва сумата от 1 006 хил.лв., която е приход за 2009г. и ще се признае ефективно като такъв в трето и четвърто тримесечие на 2009г. По този начин чрез отразяване на сумата като признат текущ приход в 2009г., същата намира отражение в печалбата на дружеството, която е част от раздела на Собствения капитал и не трябва да се третира като задължение.

При включването на сумата от 1 006 хил.лв приходи за бъдещи периоди в изчислението, коефициента на ливъридж е 89.45% и е под максималните 90%, което е изискване по Проспекта.

Извършена е оценка на обезпечението - хотелски комплекс „Атлас“, заедно с прилежащия му терен и цялостното обзавеждане и оборудване, от „Брайт Консулт“ ООД към Октомври 2008 г.:

Обобщени резултати от оценката:

Метод	Метод на ЧСА
Оценка	29 318 000 лева
Оценка в евро	14 990 055 евро
Като % спрямо номиналната стойност на облигациите	299.8%

Плащането на лихвите по емисията се извършва на шестмесечие спрямо 6M EURIBOR+ 4.00%. През 2009г. са направени следните лихвени плащания:

- На 11.02.2009г. 230 806.58 EUR

2. Изразходване на средствата от облигационния заем:

- 2.1. Дружеството е погасило заем към ОББ АД по Договор за кредит № 151/03.12.2003г. за сумата от EUR 1 000 000 в размер на EUR 311 264,96.
- 2.2. Дружеството е предоставило паричен заем на „Алма Тур-БГ - Хотел Атлас“ ООД от 08.08.2006 г., за срок от 5 години, при гратисен период за главницата от 2,5 години, при лихва определена с плаващ лихвен процент в размер на 6-месечния EURIBOR + 4 % /четири на сто/, изчислен на годишна база, платима в края на всеки 6 – месечен период от срока на договора. Целта на заема е погасяване на банкови кредити, дължими от заемополучателя – „АЛМА ТУР-БГ ХОТЕЛ АТЛАС“ ООД към Обединена Българска Банка АД и Национална Банка на Гърция в общ размер на 2 630 690.90 EUR.
- 2.3. Дружеството е предоставило временна финансова помощ на „Алма Тур-БГ - Хотел Атлас“ ООД от 15.08.2006 г. в размер 1 300 000 евро, за срок от една година, при лихва, определена при плаващ лихвен процент в размер на 6-месечния EURIBOR + 4 % /четири на сто/, изчислен на годишна база, платима в края на всеки 6 – месечен период от срока на договора. Целта на предоставената финансова помощ е реализация на съвместен инвестиционен проект заедно със съдружниците в дружеството – заемополучател – „АЛМА ТУР-БГ ХОТЕЛ АТЛАС“ ООД, а именно закупуване на парцел и изграждане на хотелски комплекс в гр. Банско.
- 2.4. Остатък е използван за финансиране на основната дейност на фирмата.

3. Състояние на обезпечението по облигационната емисия.

Като обезпечение на вземането по главницата на облигационния заем, която е в размер на 5 000 000 (пет милиона) Евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви (редовни и наказателни) и всички вземания на банката-довереник, "Алма Тур-БГ – Хотел Атлас" ООД, е учредила:

- 3.1. Първа по ред договорна ипотека в полза на банката-довереник върху следния свой собствен недвижим имот, а именно:
 - място, съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ за хотелски комплекс в курортен комплекс "Златни пясъци", заедно с ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС "АТЛАС", изграден в

Докладът е изготвен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Иван Цолев, тел. 02 811 3754, e-mail: tzolev_i@ubb.bg

урегулирания поземлен имот, който включва съществуващия пететажен хотел "Атлас", негово пристрояване и надстрояване и открит плувен басейн;

- незастроено място, съставляващо УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ за озеленяване и спорт, в курортен комплекс "Златни пясъци".

3.2. . Първи по ред особен залог на движими вещи – оборудване по опис, находящо се в ипотекирания по предходната точка недвижим имот.

- Обезпечението е застраховано със Застрахователна полица № 0000057745/07.08.2008г. в застрахователно дружество "Армеец".

4. Финансови отчети

4.1. Баланс на Алма Тур-БГ АД към 30.06.2009

/хил.лв/	30.6.2009	31.12.2008	% промяна	% общо активи	
			2009/2008	Юни.09	2008
АКТИВИ					
Нетекущи Активи					
Дълготрайни материални и нем. активи	2 389	2 450	-2,49%	8,62%	8,67%
Финансови Активи	11 478	11 399	0,69%	41,40%	40,33%
Дългосрочни вземания и други активи	9 188	9 188	0,00%	33,14%	32,51%
Всичко дълготрайни активи	23 055	23 037	0,08%	83,16%	81,52%
Текущи активи					
Материални запаси и стоки	0	0	#DIV/0!	0,00%	0,00%
Търговски и други вземания	4 087	4 510	-9,38%	14,74%	15,96%
Парични средства и еквиваленти	557	220	153,18%	2,01%	0,78%
Разходи за бъдещи периоди	26	494	-94,74%	0,09%	1,75%
Всичко краткотрайни активи	4 670	5 224	-10,60%	16,84%	18,48%
Общо активи	27 725	28 261	-1,90%	100,00%	100,00%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
Собствен капитал					
Основен капитал	1 550	1 550	0,00%	53,01%	57,51%
Резерви	528	528	0,00%	18,06%	19,59%
Натрупана печалба	846	617	37,12%	28,93%	22,89%
Всичко собствен капитал	2 924	2 695	8,50%	100,00%	100,00%
Дългосрочни пасиви					
Задължения към свързани предприятия	1 899	2 286	-16,93%	7,66%	8,94%
Банкови заеми	5 001	5 051	-0,99%	20,16%	19,76%
Облигационни заеми	9 779	9 779	0,00%	39,43%	38,25%
Други	1 685	1 742	-3,27%		
Всичко дългосрочни задължения	18 364	18 858	-2,62%	74,05%	73,76%
Краткосрочни задължения					
Задължения към доставчици и клиенти	1 120	1 445	-22,49%	4,52%	5,65%
Задължения към свързани предприятия	207	395	-47,59%	0,83%	1,55%
Други търговски задължения	622	419	48,45%		
Други текущи пасиви	3 482	3 482	0,00%	14,04%	13,62%
Приходи за бъдещи периоди	1 006	967	4,03%	4,06%	3,78%
Всичко краткосрочни задължения	6 437	6 708	-4,04%	25,95%	26,24%
Общо задължения	24 801	25 566	-2,99%	100,00%	100,00%
Общо СК и задължения	27 725	28 261	-1,90%		

* неаудитирани финансови отчети към 30.06.2009г.

Докладът е изготвен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Иван Цолев, тел. 02 811 3754, e-mail: tzolev_i@ubb.bg

4.1.1 Анализ на Актива

Дълготрайните активи на дружеството нарастват незначително за първото шестмесечие на 2009 г. Дългосрочните финансови активи нарастват до 11 478 хил.лв и представляват 41.4% от общите активи на дружеството, като по голямата част представляват капиталови инвестиции в Алма Тур-Хотел Тамплиер ЕООД (7 302 хил.лв) и Алма Тур-Хотел Атлас" ООД (2 482 хил.лв).

Краткотрайните активи бележат понижение с 10.6% главно поради намалението в перата търговски и други вземания. Паричните средства и еквиваленти бележат ръст от 153.18% до 557 хил.лв, докато разходите за бъдещи периоди бележат драстичен спад от 94.97% до 27 хил.лв спрямо 494 хил.лв към края на годината.

4.1.2 Анализ на 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 30.06.2009 г. задълженията на емитента по облигационните заеми представляват 39.43% от всички пасиви на дружеството, а банковите заеми 20.16%.

4.2 Отчет за Приходи и Разходи

/хил.лв/	30.6.2009	30.6.2008	% промяна	Абсолютна с-ст	
				Март.09	Март.08
Приходи от дейността	7 575	7 030	7,75%		
Разходи за Дейността	6 929	6729	2,97%	91,47%	95,72%
<i>в т.ч Разходи за материали</i>	21	77	-72,73%	0,28%	1,10%
<i>Разходи за външни услуги</i>	6 309	6289	0,32%	83,29%	89,46%
<i>Разходи за амортизации</i>	66	24	175,00%	0,87%	0,34%
<i>Разходи за възнаграждения</i>	402	217	85,25%	5,31%	3,09%
<i>разходи за осигуровки</i>	71	52	36,54%	0,94%	0,74%
Брутна печалба	1 245	664	87,50%	16,44%	9,45%
Печалба от дейността	646	301	114,62%	8,53%	4,28%
Приходи от лихви	355	288	23,26%	4,69%	4,10%
Други финансови приходи	1	92	-98,91%	0,01%	1,31%
Разходи за лихви	697	509	36,94%	9,20%	7,24%
Други финансови разходи	51	0		0,67%	0,00%
Финансови (разходи) приходи нето	(392)	(129)	203,88%	-5,17%	-1,83%
Печалба преди данъци	254	172	47,67%	3,35%	2,45%
ЕВИТДА	1 017	705	44,26%	13,43%	10,03%
ЕВИТ	951	681	39,65%	12,55%	9,69%
Данъци	25	17	47,06%	0,33%	0,24%
Печалба след данъци	229	155	47,74%	3,02%	2,20%

* неаудитирани финансови отчети към 30.06.2009г.

През първото шестмесечие на 2009г. спрямо 2008 г. дружеството се развива успешно като реализира **приходи от продажби** в размер от 7 575 хил. лв., което представлява ръст от 7.75% спрямо предходната година.

Разходите за дейността се увеличават с 2.97% за 2009г спрямо предходната година и достигат 6 929 хил. лв., като основен принос за това увеличение имат разходите за възнаграждения.

Докладът е изготвен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Иван Цолев, тел. 02 811 3754, e-mail: tzolev_i@ubb.bg

Разходите от дейността намаляват до 91.47% от общите приходи на дружеството за шестмесечието на 2009г. спрямо 95.72% за 2008 г., което показва по-добра ефективност въпреки трудностите в сектора.

Подобрение се наблюдава и при брутната, както и оперативна печалба на дружеството главно поради увеличените приходи и сравнително по малкото увеличение на разходите за външни услуги (0.32%).

Печалбата преди лихви и данъци (ЕБИТ) достига 951 хил. лв., което представлява увеличение от 39.65% спрямо предходната година.

Нетните финансови разходи на дружеството бележат ръст от 203.88% до 392 хил. лв., основно поради нарастването на разходите за лихви с 187 хил. лв. или 36.94% спрямо 2008 г.

Дружеството приключва периода с **нетна печалба** в размер на 229 хил. лв. спрямо 155 хил. лв. към края на предходната година, реализирайки ръст от 47.74%.

4.3 Анализ на Паричните Потоци

	30.6.2009	30.6.2008	% Промяна
А. Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	6694	6380	4,92%
Плащания на доставчици	-6549	-7397	-11,46%
Плащания, свързани с възнаграждения	-313	-232	34,91%
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-13	22	-159,09%
Платени корпоративни данъци върху печалбата		-67	-100,00%
Получени лихви	359	288	24,65%
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	101	1284	-92,13%
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	279	278	0,36%
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи	-5		
Предоставени заеми	-1232		
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	1886		
Получени лихви по предоставени заеми			
Покупка на инвестиции	-79	-98	-19,39%
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	570	-98	-681,63%
В. Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми	4871	1972	147,01%
Платени заеми	-4714	-992	375,20%
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-669	-539	24,12%
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	-512	441	-216,10%
Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	337	621	-45,73%
Парични средства в началото на периода	220	887	-75,20%
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	557	1 508	-63,06%

* неаудитирани финансови отчети към 30.06.2009г.

Нетният паричен поток от оперативна дейност към 30.06.2009г. е 279 хил.лв спрямо 278 хил.лв за първото шестмесечие на 2008г. Постъпленията от клиенти бележат ръст от 4.92% до 6 694 хил.лв, докато плащанията към доставчици бележат спад от 11.46% до 6 549 хил.лв.

Дружеството увеличава нетният паричен поток от инвестиционната дейност главно в перото възстановени предоставени заеми от 1 886 хил. лева, които надвишава предоставените заеми на свързани предприятия от 1232 хил.лв за периода.

Докладът е изготвен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Иван Цолев, тел. 02 811 3754, e-mail: tzolev_i@ubb.bg

Дружеството е финансирало дейността си с заеми от 4 871 хил.лв (ръст от 147%) и е изплатило заеми в размер на 4714 хил.лв (ръст от 375%).

4.4. 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 трансакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

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

Показатели за ликвидност	Описание	30.6.2009	31.12.2008
Обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	0,73	0,78
Бърза ликвидност	(Пари+ Парични еквиваленти+ Вземания) / Краткосрочни задължения	0,73	0,78
Незабавна ликвидност	(Пари+ Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0,09	0,03
Нетен оборотен капитал	Краткотрайни активи - Краткосрочни пасиви	-1 767	-1 484

Видно от гореизложените коефициенти, ликвидността на дружеството намалява. Коефициентът на обща ликвидност намалява, но въпреки това краткотрайните активи са достатъчни за посрещане на краткотрайните задължения на дружеството. Подобрието е в резултат на значителното увеличение на паричните средства спрямо предходната година. Дефицитът при нетният оборотен капитал нараства, но трябва да се има предвид, че приходите за бъдещи периоди от 1 007 хил.лв, който са предплатени услуги, ще бъдат реализирани през третото и четвъртото тримесечие на годината и това би намалило този дефицит.

4.5 Анализ на задлъжнялостта

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.6.2009	31.12.2008
Ливъридж	Дълг / Активи	*85,83%	87,04%
Гиъринг	Дългосрочен дълг / Собствен капитал	628,04%	699,74%

Към 30.06.2009 г. се наблюдава леко подобриение на задлъжнялостта на дружеството, както и коефициентите на финансова задлъжнялост.

*** **Забележка:** От общо задължения (приходи за бъдещи периоди) по баланса на дружеството към 30.06.2009г. не се включва сумата от 1 006 хил.лв., която е приход за 2009г. и ще се признае ефективно като такъв в трето и четвърто тримесечие на 2009г. По този начин чрез отразяване на сумата като признат текущ приход в 2009г., същата намира отражение в печалбата на дружеството, която е част от раздела на Собствения капитал и не трябва да се третира като задължение.

При включването на сумата от 1 006 хил.лв приходи за бъдещи периоди в изчислението, коефициентът на ливъридж е 89.45% и е под 90%, което е изискване по Проспекта.

4.6 Анализ на рентабилността

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	0,87%	4,28%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	3,02%	2,20%

Докладът е изготвен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Иван Цолев, тел. 02 811 3754, e-mail: tzolev_i@ubb.bg

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Възвращаемост на активите (ROA)	Нетна печалба /Общо активи	0,83%	0,55%
Възвращаемост на собств. капитал (ROE)	Нетна печалба / Собствен капитал	7,83%	5,75%
Покритие на лихвите	Печалба преди данъци+ разходи за лихви /Разходи за лихви	136,44%	133,79%

Показателите за рентабилност на дружеството бележат подобрене при ROA, ROE, както и на рентабилността на приходите от продажби поради увеличената печалба в измерение с сравнително константни стойности на активите, собственият капитал и приходите от продажби.

5. Обединена Българска Банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на Алма Тур-БГ АД, декларира:

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

30.07.2009 г.