

# 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.
- **Коригирани 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.
- **Застрахователна полица** № 091000801M001408/11.08.2009г. 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	***85.83%	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](mailto: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	
АКТИВИ			2009/2008	Юни.09	2008
<b>Нетекущи Активи</b>					
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%
<b>Всичко дълготрайни активи</b>	<b>23 055</b>	<b>23 037</b>	0,08%	83,16%	81,52%
<b>Текущи активи</b>					
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%
<b>Всичко краткотрайни активи</b>	<b>4 670</b>	<b>5 224</b>	-10,60%	16,84%	18,48%
<b>Общо активи</b>	<b>27 725</b>	<b>28 261</b>	-1,90%	100,00%	100,00%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>					
<b>Собствен капитал</b>					
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%
<b>Всичко собствен капитал</b>	<b>2 924</b>	<b>2 695</b>	8,50%	100,00%	100,00%
<b>Дългосрочни пасиви</b>					
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%		
<b>Всичко дългосрочни задължения</b>	<b>18 364</b>	<b>18 858</b>	-2,62%	74,05%	73,76%
<b>Краткосрочни задължения</b>					
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%
<b>Всичко краткосрочни задължения</b>	<b>6 437</b>	<b>6 708</b>	-4,04%	25,95%	26,24%
<b>Общо задължения</b>	<b>24 801</b>	<b>25 566</b>	-2,99%	100,00%	100,00%
<b>Общо СК и задължения</b>	<b>27 725</b>	<b>28 261</b>	-1,90%		

\* неаудирани 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](mailto: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

Коригирани междинни, неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2009г. на Алма Тур-БГ АД.

/хил.лв/	30.6.2009	30.6.2008	%	% от продажбите	
				промяна	30.6.2009
<b>Приходи от дейността</b>	<b>7 575</b>	<b>9 263</b>	-18,22%		
Разходи за Дейността	6 929	8147	-14,95%	91,47%	87,95%
<i>в т.ч Разходи за материали</i>	21	77	-72,73%	0,28%	0,83%
<i>Разходи за външни услуги</i>	6 309	7425	-15,03%	83,29%	80,16%
<i>Разходи за амортизации</i>	66	64	3,13%	0,87%	0,69%
<i>Разходи за възнаграждения</i>	402	337	19,29%	5,31%	3,64%
<i>разходи за осигуровки</i>	71	68	4,41%	0,94%	0,73%
<b>Брутна печалба</b>	<b>1 245</b>	<b>1 761</b>	-29,30%	16,44%	19,01%
<b>Печалба от дейността</b>	<b>646</b>	<b>1 116</b>	-42,11%	8,53%	12,05%
Приходи от лихви	355	331	7,25%	4,69%	3,57%
Други финансови приходи	1	4	-75,00%	0,01%	0,04%
Разходи за лихви	697	679	2,65%	9,20%	7,33%
Други финансови разходи	51	140	-63,57%	0,67%	1,51%
Финансови (разходи) приходи нето	(392)	(484)	-19,01%	-5,17%	-5,23%
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>254</b>	<b>632</b>	-59,81%	3,35%	6,82%
<b>ЕБИТДА</b>	<b>712</b>	<b>1 180</b>	-39,66%	9,40%	12,74%
<b>ЕБИТ</b>	<b>646</b>	<b>1 116</b>	-42,11%	8,53%	12,05%
<b>Данъци</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	0%	0,33%	0,00%
<b>Печалба след данъци</b>	<b>229</b>	<b>632</b>	-63,77%	3,02%	6,82%

\* неаудитирани финансови отчети към 30.06.2009г.

През първото шестмесечие на 2009г. дружеството реализира **приходи от продажби** в размер от 7 575 хил. лв., което представлява понижение от 18.22% спрямо предходната година.

Разходите за дейността намаляват с 14.95% за 2009г. спрямо предходната година и достигат 6 929 хил. лв., докато разходите за възнаграждения отбелязват ръст от 19.29% до 402 хил.лв. Разходите от дейността увеличават относителната си стойност до 91.47% от общите приходи на дружеството за шестмесечието на 2009г. спрямо 87.95% за 2008 г., което показва влошена ефективност поради увеличената ценова конкуренция в сектора.

Влошаване се наблюдава и при брутната (-29.3%) и оперативната печалба (-42.11%) на дружеството, поради намалената рентабилност и сравнително увеличението на разходите за външни услуги (0.32%).

Оперативната печалба (ЕБИТ) бележи спад от 42.11% и достига 646 хил. лв.

Нетните финансови разходи на дружеството бележат спад от 19.01% до 392 хил. лв.

Дружеството приключва периода с **нетна печалба преди данъци** в размер на 254хил. лв. спрямо 632 хил. лв. към края на предходната година, реализирайки спад от 39.66%.

### 4.3 Анализ на Паричните Потоци

**Коригирани междинни, неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2009г. на Алма Тур-БГ АД.**

<b>/хил.лв/</b>	<b>30.6.2009</b>	<b>30.6.2008</b>	<b>% Промяна</b>
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	6694	8474	-21,01%
Плащания на доставчици	-6549	-8634	-24,15%
Плащания, свързани с възнаграждения	-313	-365	-14,25%
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-13	-1	1200,00%
Платени корпоративни данъци върху печалбата		-69	-100,00%
Получени лихви	359	331	8,46%
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	101	1954	-94,83%
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>279</b>	<b>1 690</b>	<b>-83,49%</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Покупка на дълготрайни активи	-5		
Предоставени заеми	-1232	-1211	<b>1,73%</b>
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	1886	83	<b>2172,29%</b>
Получени лихви по предоставени заеми			
Покупка на инвестиции	-79	-228	<b>-65,35%</b>
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>570</b>	<b>-1 356</b>	<b>-142,04%</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления от заеми	4871	3081	58,10%
Платени заеми	-4714	-1861	153,30%
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-669	-735	-8,98%
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>-512</b>	<b>485</b>	<b>-205,57%</b>
<b>Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>337</b>	<b>819</b>	<b>-58,85%</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>220</b>	<b>1 351</b>	<b>-83,72%</b>
<b>Парични средства в края на периода, в т.ч.:</b>	<b>557</b>	<b>2 170</b>	<b>-74,33%</b>

**\* неаудитирани финансови отчети към 30.06.2009г.**

Нетният паричен поток от оперативна дейност към 30.06.2009г. е 279 хил.лв спрямо 1 690 хил.лв за първото шестмесечие на 2008г. Постъпленията от клиенти бележат спад от 21.01% до 6 694 хил.лв, докато плащанията към доставчици бележат спад от 24.15% 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.

Дружеството е финансирало дейността си с допълнителни заеми в размер на 4 871 хил.лв (ръст от 58.1%) и е изплатило заеми в размер на 4714 хил.лв (ръст от 153.3%).

#### 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

Коригирани междинни, неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2009г. на Алма Тур-БГ АД.

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	16,44%	19,01%
Рентабилност на приходите от продажби	Нетна печалба / Нетни приходи от продажби	3,02%	6,82%
Възвращаемост на активите (ROA)	Нетна печалба /Общо активи	0,83%	2,24%
Възвращаемост на собств. капитал (ROE)	Нетна печалба / Собствен капитал	7,83%	23,45%
Покритие на лихвите	печалба преди данъци + разходи за лихви /разходи за лихви	136,44%	193,08%

Показателите за рентабилност на дружеството бележат влошаване при всички коефициенти на рентабилност, поради намалелите маржове на печалба съотнесени към сравнително константните стойности на активите и собственият капитал. По-малкия спад на приходите от продажби (-18.22%) спрямо спад от 63.7% при печалбата след данъци, води до значителното намаление на рентабилността на 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.

11.08.2009 г.