

ДОКЛАД
на Обединена Българска Банка АД
в качеството ѝ на
Довереник на облигационерите на “ФеърПлей Интернешънъл” АД
Борсов код на емисията: BFPI2
ISIN код на емисията: BG2100036057

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 Интернешънъл” АД на 09.12.2005 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 Интернешънъл” АД

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационният заем

Със средствата от облигационната емисия са рефинансирани дългосрочните задължения към “Обединена Българска Банка” АД с общ размер 3 200 000 евро. Остатъкът от средствата е използван за финансиране на текущи разходи за строителство. Емитентът е изразходвал целево набраните средства съгласно условията на емисията.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Вземанията на облигационерите по настоящата емисия облигации се обезпечават с първа по ред договорна ипотека върху недвижим поземлен имот, находящ се гр. София, Столична община, район Лозенец, местност НПЗ “Хладилника Витоша”, с площ по скица от 3873 /три хиляди осемстотин седемдесет и три/ кв. м., ВЕДНО с построената в него Административна сграда с две тела - “А” и “Б”, трафопост и паркинг с РЗП от 5965 /пет хиляди деветстотин шестдесет и пет/ кв. м.

Не са прехвърляни права върху имота на трети лица.

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 състоянието на заложеното имущество в полза на облигационерите. В случая, сградата предмет на обезпечението е също така и седалище на дружеството емитент. При последното посещение в сградата състояло се на 18.05.2009 г. не е констатирано нарушение във връзка с обезпечението. Състоянието на сградата е отлично и се ползва по предназначение.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

“ФеърПлей Интернешънъл” АД, 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	219.8 %	Минимум 120%

На база предоставения доклад на емитента, "Феърплей Интернешънъл" АД е спазил изискването за подържане на минимално покритие на обезпечението.

3.1. Оценка на обезпечението

Съгласно оценителски доклад изготвен от "Явлена Импакт" ООД към 03.2009 г.,справедливата пазарна стойност на административната сграда, предмет на обезпечението, е равна на 14 289 200 EUR или 27 947 200 лв.. Съгласно горесцитираната оценка, покритието на обезпечението е **219.8%**. На база оценката, емитента е изпълнил задължението си за минимално покритие на обезпечението.

3.2. Застраховка на обезпечението

Имотът е застрахован в застрахователна компания "Уника"АД. Застрахователната полица е с №09015240027/13.03.2009 г. в полза на „Обединена българска банка” АД. Застрахователната сума е **6 717 000 евро**.

4. Финансово състояние на емитента

4.1. Анализ на финансовите отчет

Дейността на дружеството е профилирана в сферите на инвестиционната дейност, управлението на проекти, строителството и управление на имоти. В портфейла си ФеърПлей Интернешанъл включва следните дружества:

- ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ - дружество е със специална инвестиционна цел и инвестира в закупуването на недвижими имоти парцели и сгради като ваканционното селище "Санта Марина" и комплексът „Св. Иван Рилски Хотел, СПА и Апартаменти"

- ФеърПлей Къмършъл ЕАД - компанията управлява проекти свързани с бизнес имоти – търговски, складови и офис площи. Компанията е изградила логистичен парк "Варна".- ФеърПлей Резиденшъл Пропъртис АД - В портфолиото на дружеството към началото на 2008 година има: 2 апартаментни комплекса в 'Изток' и 'България'; фитнес и спа център – 'Инерджи'; както и терен в Панчарево. Управлението на апартаментните къщи и фитнес центъра са възложени на друга фирма от групата на ФеърПлей – ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт ЕООД.

- ФеърПлей Аграрен Фонд АД - Понастоящем, ФАФ развива дейност в две основни направления: поземлена собственост /покупка на земеделски земи/ и растениевъдство /добив на зърнени и маслодайни култури/. Основните проекти на дружеството към края на 2008 година са свързани с изграждането на 2 краевеферми за общо 600 крави, фуражен цех и фуражна кухня в град Грамада, както и първия проект на фонда в сферата на биоземеделieto: производство на зелени фуражи, при спазване на екологосъобразни земеделски практички.

БАЛАНС

АКТИВИ	Изменение	30.6.2009	31.12.2008
Парични средства и еквиваленти	-88.47%	916	7 945
Вземания	232.03%	10 087	3 038
Готова продукция	0.00%	12	12
Незавършено производство	27.50%	51	40

Стоки	-43.51%	148	262
Други краткотрайни активи	0.00%	167	167
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	-0.72%	11 381	11 464
Земи и сгради	-90.16%	1 039	10 563
Инвестиционни имоти		43 817	
Машини и съоръжения	-74.29%	9	35
Транспортни средства	-20.66%	242	305
Други дълготрайни активи	-10.32%	2 268	2 529
Дългосрочни вземания	-13.91%	18133	21063
Дялови участия	5.86%	101 786	96 148
Нематериални активи	-27.01%	100	137
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	28%	167 394	130 780
ОБЩО АКТИВИ	25.68%	178 775	142 244

* Счетоводният баланс е изготвен на база междинен финансов отчет към 30.06.2009 г.

Активите на дружеството се увеличават с 25.7 % на годишна база и към 30.06.2009г достигат 178 775 млн.лв. Нарастването се дължи основно на увеличенията на краткосрочните вземания и нарастването на стойността на инвестиционните имоти, както и на увеличението в размера на дяловите участия на дружеството-емитент.

Към 30.06.2009г. **краткосрочните активи** като цяло бележат незначително понижение с едва 0.72%, и са формирани основно от краткосрочни вземания. Краткосрочните вземанията са в размер на 10 087 хил.лв. или увеличение с близо 232%, като най-големи като размер са вземанията от две от дружествата в групата на Феърплей - Феърплей пропъртис АДСИЦ (4 852 хил.лв) и Феърплей резиденшъл пропъртис (1 540 хил.лв.). Причина за увеличението на вземанията от двете дружества е гласуван и разпределен дивидент за 2008 година.

Дълготрайните активи се увеличават с 28% на годишна база и към 30.06.2009г достигат 178 775 млн.лв. С най-голям дял в дълготрайните активи са дяловите участия на Феърплей Интернешънъл, които към 30.06.2009 г. са в размер на 101 786 хил.лв. Дяловите участия са класифицирани както следва:

- Туристинженеринг ЕАД -110 хил.лв
- Феърплей резиденшъл пропъртис АД-9 886 хил.лв.
- Феърплей пропъртис АДСИЦ – 42 779 хил.лв.
- Феърплей аграрен фонд АД – 23 956 хил.лв.
- Проект 2002 ООД – 8 021 хил.лв.
- Арена ди Сердика ЕАД – 10 922 хил.лв.
- Феърплей консултинг ЕООД – 5 хил.лв
- Ековин продукт ЕООД – 5 хил.лв
- Технотранс глобъл ЕООД – 105 хил.лв.
- Иван Рилски пропъртис ООД – 50 хил.лв
- Феърплей пропъртис менинджмънт ЕООД – 5 хил.лв
- Феърплей кнстръкшанс ЕООД – 5 хил.лв
- Феърплей интернешънъл травел и туризъм ЕООД – 5 хил.лв
- Риъл истейн сървис сентър ЕООД – 5 хил.лв
- Фоукал пойнт инвестмънтс АД – 327 хил.лв
- Проект Враня АД – 5 600 хил.лв.

Към 30.06.09 г. е извършена преоценка на две от сградите на дружеството- сградата на седалището на Феърплей Интернешънъл в кв.Хладилника и хотел Арена ди Сердика. Сумите на преоценките са съответно 19 884 хил.лв. и 23 933 хил.лв. Преоценката е отразена в "Инвестиционни имоти" в дълготрайните активи на дружеството.

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	Изменение	30.6.2009	31.12.2008
Задължения към доставчици и клиенти	-33.39%	417	626
Задължения към бюджета	-50.89%	193	393
Приходи за бъдещи периоди и финансираня	-12.58%	799	914
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	-27.11%	1 409	1 933
Дългосрочно кредитиране	-10.24%	39 649	44 172
Задължения по облигационни заеми	-1.12%	23 400	23 666
Задължения към свързани предприятия	128.02%	887	389
Други дългосрочни задължения	1.61%	2 848	2 803
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	-5.98%	66 784	71 030
ОБЩО ПАСИВИ	-6.54%	68 193	72 963
Акционерен капитал			
от който записан и внесен	0.00%	51 706	51 706
Неразпределена печалба	9.57%	17 570	16 035
Нетен резултат (печалба/загуба)	2590.62%	41 301	1 535
Други резерви	0.00%	5	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	59.61%	110 582	69 281
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	25.68%	178 775	142 244

Дружеството финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства. Към 30.06.2009 акционерният капитал(28.9% от пасивите и собствения капитал на дружеството) запазва стойността си от 51 706 хил.лв. Нетният резултат нараства от 1 535 хил.лв. на 41 301 хил.лв. Значителното увеличение с дължи на преоценката на споменатите в анализа на актива, два инвестиционни имота на обща стойност 43 817 хил.лв.

Сумата на нетекущите активи е формирана от задължения по търговски заеми, банкови кредити и облигационни емисии, както и задължения към свързани предприятия, доставчици, и клиенти. Сумата на задълженията към финансовите институции е формирана от следните:

- а) Задължения към банки – 39 649 хил.лв.
 - Алфабанк – 17 874 хил.лв.
 - СИБАНК - 7 823 хил.лв.
 - Райфайзенбанк – 3 911 хил.лв
 - Инвестбанк – 7 498 хил.лв.
 - Емпорики – 2 543
- б) Облигационни емисии – 23 400 хил.лв.
 - Райфайзенбанк (Мениджър на емисията) -10 953 хил.лв
 - ОББ АД(Мениджър на емисията -12 447 хил.лв.

Сумата на краткосрочните пасиви представлява едва 2% от общата сума на пасива и е формирана основно от задължения към доставчици и клиенти, данъчни задължения и приходи за бъдещи периоди. Като цяло краткосрочните пасиви бележат понижение с близо 27%.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	Изменение	30.6.2009	30.6.2008
ПРОДАЖБИ / ОБОРОТ	-69.24%	3 043	9 892
ОТЧЕТНА СТ-СТ НА ПРОДАДЕНИ СТОКИ	-96.92%	110	3 577
БРУТНА ПЕЧАЛБА	-53.56%	2 933	6 315
Общи/Административни разходи	-29.92%	1 080	1 541
ЕБИТДА	-61.19%	1 853	4 774

Обезценка на активи и провизии		461	687
ЕВІТ	-65.94%	1 392	4 087
Финансови приходи	511.21%	42 632	6 975
Разходи за лихви	-9.63%	2 636	2 917
(-) разлики от валутни курсове (FX loss)		1	
Други разходи	-63.29%	87	237
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	422.26%	41 300	7 908

* 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 с около 69% в приходите от основна дейност. Най-значителен спад отчитат приходите от продажба на стоки, от 6 606 хил.лв. на 294 хил.лв.

В отчета за приходите и разходите на Феърплей Интернешънъл, приходите от продажба са класифицирани по следния начин:

а) Стоки – 294 хил.лв.

- ДМА-машини и автомобили – 33 хил.лв.
- Материали – 2 хил.лв.
- Вила Созопол – 259 хил.лв

б) Други - 2 749 хил.лв

- Наеми (Хотел Кристал Палас, Ресторант Модерато, Офис сграда ФПИ)– 1 578 хил.лв.
- Консумативи – 40 хил.лв
- Префактурирани разходи – 81 хил.лв
- Комисионни – 171 хил.лв.
- Почистване – 7 хил.лв.
- Такса обслужване – 837 хил.лв.
- Посредничество – 35 хил.лв.

С най-голяма тежест в приходите на дружеството и съответно с най-голямо влияние върху финансовия резултат са следните **финансови приходи**:

а) преоценка на инвестиционни имоти - 34 116 хил.лв.

- административна сграда в кв.Хладилника -19 884 хил.лв.
- хотел Арена Ди Сердика - 23 933 хил.лв.

б) приходи от съучастия/дивиденди - 7 862 хил.лв.

- Проект 2002 ЕООД -1 000 хил.лв
- ФП АДСИЦ - 4 851 хил.лв.
- ФПТТ ЕООД – 20 хил.лв.
- ФП консултинг ЕООД – 35 хил.лв.
- ФП кнстръкшънс ЕООД – 450 хил.лв.
- Феърплей резиденшъл пропъртис -1506 хил.лв

Разходите за дейността през първото шестмесечие на 2009г намаляват с 51% и достигат 4 375 хил.лв. Най-значително при разходите е намалението на отчетната стойност на продадените стоки. Дружеството приключва шестмесечието с финансов резултат- 41 300 хил.лв. спрямо 7 908 хил.лв. за предходния период.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	30.6.2009	30.6.2008
Парични потоци от основната дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	3186	4990
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(347)	(460)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	(33)	(230)
Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци	(647)	(1127)
Плащания при разпределения на печалби	0	0
Други парични потоци от основната дейност	(75)	(94)
Всичко парични потоци от основната дейност	2084	3079

Парични потоци от инвестиционната дейност		
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	505	5326
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания	(24)	0
Други парични потоци от инвестиционната дейност	0	(10253)
Всичко парични потоци от инвест. дейност	481	(4927)
Парични потоци от финансовата дейност		
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	(276)	0
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	(6642)	7280
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(2622)	(2538)
Плащания на задължения по лизингови договори	0	(80)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	0	0
Други парични потоци от финансовата дейност	(54)	(201)
Всичко парични потоци от финансовата дейност	(9594)	4461
Изменение на паричните средства през периода	(7029)	2613
Парични средства в началото на периода	7945	5199
Парични средства в края на периода	916	7812

* 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 2 084 хил. лв., но размерът на положителното салдо се понижава с 32% спрямо първото шестмесечие на предходната година. С най-голяма тежест в нетния паричен поток от **оперативна дейност** са паричните потоци, свързани с търговски контрагенти. При тях постъпленията са в размер на 5 069 хил.лв, а плащанията 1 883 хил.лв.

През разглеждания период нетния паричен поток от **инвестиционната дейност** е в размер на 481хил.лв. спрямо 4 927 хил.лв-отрицателно салдо за предходния период. На лице е голямо изменение в "Други парични потоци от инвестиционната дейност" дължащо се основно на плащания за придобиване на акции акции на ФПП АДСИЦ в размер на 11 079 хил. лв

Изменението е в резултат на намелени плащания за покупката на дълготрайни активи. Салдото на нетния паричен поток от **финансовата дейност** в края на шестмесечието е отрицателно. За периода дружеството отчита плащания свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни в размер на 15 470 хил.лв. и постъпления в размер на 8 828 хил.лв. За предходния период нетния паричен поток от финансовата дейност е в размер на **4 461 хил.лв.** Значителната разлика в салдата се дължи предимно на липсата на постъпления от заеми. Паричните средства и паричните еквиваленти в края на периода са в размер на 916 хил.лв спрямо 7 945 хил.лв. в 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	8.08	5.93
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	7.81	5.68
Нетен оборотен капитал	Краткотрайни активи - Краткосрочни пасиви	9 972	9 531

* Коефициентите са изготвени на база финансови отчети към 30.06.2009 г.

Коефициентите на обща и бърза ликвидност на емитента бележат значително увеличение към 30.06.2009 г. и са с много високи стойности. Нетният оборотен капитал на дружеството нараства.

4.3. Рентабилност

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	96.39%	63.84%
Марж на нетната печалба (след данъци)	Нетна печалба/приходи от продажби	1357.21%	79.94%
Доходност (възвръщаемост на активите)	Нетна печалба / Активи	46.20%	11.12%
Възвръщаемост на собствения капитал	Нетна печалба / Собствен капитал (Печалба преди данъци + Нетни разходи за лихви) / Нетни разходи за лихви	74.70%	22.70%
Покритие на лихвите (нетни)		1667%	371%

* Коефициентите са изготвени на база финансови отчети към 30.06.2009 г.

Емитентът завършва първото шестмесечие на 2009 г. с повишение на всички гореизброени показатели за рентабилност. Основна причина за изключително високата процента стойност на маржа на нетната печалба и покритието на лихви е ефекта от стойността на преоценката на инвестиционните имоти на Феърплей Интернешънъл АД в размер на 34 116 хил.лв.

4.4 Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	38%	51%
Ливъридж	Пасиви / Собствен капитал	60%	104%
Гиъринг	Собствен капитал/Собствен капитал+Краткосрочни задължения към свързани предприятия+ Дългосрочни задължения към свързани предприятия+Дългосрочни задължения по облигационни емисии+	64%	51%

* Коефициентите са изготвени на база финансови отчети към 30.06.2009 г.

Към 30.06.2009 г. коефициентите за задлъжнялост, ливъридж и гиъринг се понижават. Основна причина за понижените коефициенти е нарастването на дългосрочната задлъжнялост на дружеството.

5. Важни събития

На проведеното на 18.05.2009 г. Общо събрание на облигационерите на дружеството бяха приети следните промени по условия по облигационната емисия:

- 1) удължаване срока на емисията с 12 (дванадесет) месеца
- 2) датата на падежа на главницата се променя на 09.12.2011 г.
- 3) отпада амортизацията на главницата
- 4) считано от 09.06.2009 г.(включително) купонното плащане се променя на 9.25%
- 5) кол опция – минимум 25%от номинала на всяко от последните пет купонни плащания, като първа дата за упражняване на това право е 09.12.2009 г. и емитентът дължи такса за обратно изкупуване

както следва: на 09.12.2009 г. – 1% от изкупения номинал, на 09.06.2010 -1%от изкупения номинал; на 09.06.2011-1% от изкупения номинал и на 09.12.2011 г.-0%

б) Учредяване на допълнителни обезпечение-запис на заповед за размера на главницата, издадена от ФеърПлей Интернешънъл АД.

6. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на ФеърПлей Интернешънъл АД., декларира:

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