

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на

Довереник на облигационерите на “ФеърПлей Аграрен фонд” АД

Борсов код на емисията: 0FAA

ISIN код на емисията: BG2100036073

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 Аграрен Фонд” АД на 18.12.2007 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 Аграрен Фонд” АД

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Съгласно условията, при които са издадени облигациите, „ФеърПлей Аграрен фонд” АД не е поемал ангажимент за целево използване на набраните средства. Набраният номинал на емисията е използван предимно за закупуването на земеделска земя.

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:

а) Първа по ред ипотека върху земеделски земи собственост на Дружеството като обезпечението е учредено във вид на договорни ипотечи върху 2 408 (две хиляди четиристотин и осем) недвижими имота находящи се **във Видинска област в землищата на:**

- гр. Грамада, общ. Грамада, обл. Видин;
- с. Бояново, общ. Грамада, обл. Видин;
- с.Бранковци, общ. Грамада, обл. Видин;
- с.Водна, общ. Грамада, обл. Видин;
- с. Воднянци, общ. Димово, обл. Видин;
- с. Дреновец, общ. Ружинци, обл. Видин;
- с. Карбинци, общ. Димово, обл. Видин;
- с. Макреш, общ. Макреш, обл. Видин;
- с.Тошевци, общ. Грамада, обл. Видин;
- с. Цар Шишманово, общ. Маркеш , обл. Видин;
- с.Милчина Лъка, общ. Грамада, обл. Видин;
- с.Медешевци, общ. Грамада, обл. Видин;
- с.Срацимирово, общ. Грамада, обл. Видин,

б) Запис на заповед от „ФеърПлей Аграрен фонд” АД и авалиран от „ФеърПлей Интернешънъл” АД.

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 редовно да проверява наличността и състоянието на нивите, предмет на обезпечението в полза на облигационерите.

При последното посещение на 12.11.2008 г., на място е направен оглед на някои от по-големите по площ ниви. Като цяло нивите се намират в добро състояние и се ползват по предназначение.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

3.1. Оценка на обезпечението

Пазарната оценка на земеделските земи е изготвена от “Явлена Импакт”ООД и е представена в две части. Първата част от оценката е с дата 12.2008г. и е за земите в област гр. Видин с обща площ 15 317.178 дка. Втората част е с дата 06.2008г. и е за земите в област гр. Видин с обща площ 842.035 дка. Към 30.06.2009 г. дружеството е възложило на “Явлена Импакт”ООД изготвяне на актуализация на втората част от обезпечението по облигационния заем. Резултатите от оценката са представени в таблицата отдолу:

ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ, лева	7 367 990
Част първа - 15 317.178 дка.	6 925 040
Част втора - 842.035 дка	442 950
ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ, EUR	3 767 193
Част първа - 15 317.178 дка	3 540 717
Част втора - 842.035 дка	226 476
СРЕДНА СТОЙНОСТ НА КВАДРАТЕН ДЕКАР	233

3.2. Кофициенти

“ФеърПлей Аграрен Фонд” 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
стойност на обезпечението / номинална стойност на емисията	125.57%	Минимум 120%
Коефициент за задлъжнялост- (Пасиви /сумата на актива)	27 %	Максимум 75%
Покритие на лихвите (Печалба (загуба) от обичайната дейност +печалба след данъци/разходите за лихви))	16 %	Минимум 200%

* Коефициентите са изготвени на база финансови отчет и доклад на емитента на индивидуална основа към 30.06.2009 г.

На база предоставения доклад на емитента и неконсолидиран финансов отчет към 30.06.09 г., “Феърплей Аграрен Фонд” АД е спазил изискването за поддържане на минимално покритие на

обезпечението и максимално ниво на задлъжнялост, но не е спазил изискването за покритие на лихвите.

Като довереник на облигационерите, ОББ е уведомила емитента за констатираното неизпълнение на задължението и е изисквала отстраняване на допуснатото нарушение, като бъде възстановен минималният коефициент на покритие на лихвите до изискуемото ниво от 200%, в срок до **31.12.2009** г. ОББ е изисквала от емитента предоставяне на информация за причините, довели до нарушаване на коефициента на покритие на лихвите и за действията, които емитентът смята да предприеме за възстановяване на нарушеното съотношение.

Относно гореизложеното неизпълнение следва да се вземе на предвид факта, че в проспекта и предложението за записване на емисията, финансовите прогнози на дружеството са изготвени на консолидирана основа. В тази връзка, е необходимо да бъде анализиран и консолидирания отчет, който дружеството следва да предаде в необходимите законосъобразни срокове.

В случай, че консолидираните отчети покажат различни стойности от тези в индивидуалния отчет на емитента, коефициентите за задлъжнялост и покритие на лихви съответно следва да бъдат преизчислени и на консолидирана основа.

3.3. Допълнителни условия

Емитента е поел ангажимент и за спазването на следните допълнителни условия:

- Предприемането на нови инвестиции през срока на облигацията да се контролират от ОББ, така че да не засягат изплащането на облигацията;
- ОББ ще следи транзакциите между свързаните лица от групата (вземанията от ФеърПлей Аграрен Фонд от ФеърПлей Интернешънъл, отразени в „Други вземания“)
- Коефициентите за ливъридж и покритие на лихвите трябва да бъдат заверявани от външните одитори на компанията;

Към 30.06.2009 г. на индивидуална основа „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД разполага с над 61 900 дка земеделска земя. Над 90% от земята е категория от I до IV и е разположена основно в Северозападна България, в района на Видин и Враца. За периода на индивидуална основа дружеството е увеличило размера на собствената земя със закупуването на земя на стойност 4 000 лева.

Транзакциите между свързаните лица от групата (вземанията от „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД на индивидуална основа към 30.06.2009 г). са следните:

- Към 30.06.2009 г. „ФеърПлей Аграрен фонд“ АД има задължения към „ФеърПлей Интернешънъл“ АД по предоставен заем АД на стойност 1 990 хил.лв.
- Към 30.06.2009 г. ФеърПлей Аграрен фонд“ АД няма вземания от „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

3.4. Купонни плащания

За периода 01.04.2009 г.- 30.06.2009 г. е извършено трето лихвено плащане по емисията с дата 18.06.2009 г. Общият размер на лихвените плащане по облигационния заем съгласно погасителния план са в размер на **EUR 91 470**.

4. Финансово състояние на емитента

4.1. Анализ на финансовите отчет

ФЕЪРПЛЕЙ АГРАРЕН ФОНД АД е регистриран на 16.08.2006 г. Основната дейност на дружеството е покупка и експлоатация на земеделски земи и посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти.

БАЛАНС

АКТИВИ	Изменение	30.06.2009	30.06.2008
Парични средства и еквиваленти	-6.02%	453	482
Вземания	-20.63%	1,089	1,372

Готова продукция	-5.45%	52	55
Незавършено производство	-100.00%		24
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	-17.54%	1,594	1,933
Земи и сгради	-0.01%	21,273	21,276
Други ДМА	-22.22%	7	9
Дългосрочни финансови активи	0.16%	16,559	16,532
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	0.06%	37,839	37,817
ОБЩО АКТИВИ	-0.80%	39,433	39,753

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

Активите на дружеството намаляват с едва 0.8% на годишна база и към 30.06.2009г достигат **39 433** млн.лв. Спадът на активите се дължи основно на намалението на краткосрочните вземания на дружеството в **краткотрайните активи** на Феърплей Аграрен Фонд от 1 372 хил.лв на 1 089 хил.лв. Дружеството класифицира краткосрочните си вземания към 30.06.2009 г. по следния начин:

- Вземания от клиенти и доставчици – 981 хил.лв.
- Вземания по предоставени търговски заеми – 99 хил.лв
- Други краткосрочни вземания – 9 хил.лв.

От началото на годината до 30.06.2009 г. дружеството на индивидуална основа не е предприемало значими инвестиции за закупуването на земя и придобиването на нови дялови участия и поради тази причина **дълготрайните активи** се увеличават с едва 0.06% и достигат 37 839 хил.лв. в края на периода.

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	Изменение	30.06.2009	30.06.2008
Задължения към доставчици и клиенти	-17.96%	137	167
Задължения към свързани предприятия		416	
Задължения към бюджета	13.26%	299	264
Други краткосрочни задължения	-100.00%		7
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	94.52%	852	438
Дългосрочно кредитиране	94.52%	1,963	1,966
Задължения по облигационни емисии	-0.15%	5867	5867
Задължения към свързани предприятия	-18.17%	1990	2,432
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	-4.34%	9,820	10,265
ОБЩО ПАСИВИ	-0.29%	10,672	10,703
Акционерен капитал	0.00%	26,951	26,951
от който записан и внесен			
Неразпределена печалба	1937.86%	2,099	103
Нетен резултат (печалба/загуба)	-114.48%	-289	1,996
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	-0.99%	28,761	29,050
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		39,433	39,753

Дружеството финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства. За последното шестмесечие **собствения капитал** на дружеството не бележи сериозно изменение. Към 30.06.2009 стойността на акционерния капитал (68.3% от пасивите и

собствения капитал на дружеството) запазва стойността си от 26 951 хил.лв. Нетният финансов резултат за първото шестмесечие – загуба в размер на 289 хил.лв допринася за незначителния спад на собствения капитал с близо 1%.

Сумата на **дългосрочните пасиви** е формирана от задължения към свързани предприятия и задължения по банкови кредити и облигационни емисии. Сумата на задълженията към финансовите институции е формирана от следните:

- а) Задължения към банки – 1 963 хил.лв.
- б) Облигационни емисии – 5 867 хил.лв.

Сумата на задълженията към свързаните предприятия представлява заем към „ФеърПлей Интернешънъл” АД на стойност 1 990 хил.лв.

Сумата на краткосрочните пасиви е приблизително 8% от общата сума на пасива и е формирана от следните:

- Задължения към доставчици и клиенти -137 хил.лв
- Задължения по получени търговски заеми – 416 хил.лв
- Задължения към персонала-56 хил.лв.
- Задължения към социалното осигуряване – 21 хил.лв.
- Данъчни задължения – 222 хил.лв.

Като цяло краткосрочните пасиви нарастват с близо 94.5% до 852 хил.лв.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	Изменение	30.06.2009	30.06.2008
ПРОДАЖБИ / ОБОРОТ	-13.09%	166	191
Суми с корективен характер	-68.02%	55	172
БРУТНА ПЕЧАЛБА	484.21%	111	19
Общи/Административни разходи	43.84%	397	276
ЕВИТ	11.28%	-286	-257
Финансови приходи	22.14%	342	280
Финансови разходи, в т.ч.:			
Разходи за лихви	44.73%	343	237
(-) разлики от валутни курсове (FX loss)			29
Други приходи	-100.00%		67
Други разходи	-87.50%	2	16
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	50.52%	-289	-192

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

Към 30.06.2009 г. дружеството отчита спад с около 13 % в приходите от продажби. Най –значителен спад отчитат приходите от продажба на стоки 181 хил.лв на 0.

Разходите за дейността през първото шестмесечие на 2009г се увеличават с приблизително 9% и достигат 797 хил.лв. Най-значителни като сума са следните разходи:

- Разходи за лихви – 343 хил.лв
- Разходи за възнаграждения – 143 хил.лв
- Разходи за външни услуги – 196 хил.лв

Дружеството приключва шестмесечието с финансов резултат-загуба в размер на 289 спрямо загуба в размер на 192 хил.лв. за предходния период.

По информация на дружеството, ефекта на сезонността е основна причина за слабите финансови резултат към шестмесечието. На база основната дейност на дружеството и цикличността на производствения процес в селското стопанство основната част от приходите от продажба на

продукция се реализират в периода юли /след старта на жътвената кампания/ до ноември /край на жътвената кампания/. Дружеството очаква финансовият резултат да бъде значително подобрен през второто шестмесечие позовавайки се на следните два основни фактора:

- През второто тримесечие на 2009 г. дружествата от групата на ФеърПлей Аграрен фонд АД успешно реализира пролетната сеитбена кампания – към настоящия момент се отглеждат над 28 000 дка пролетни култури.
- За стопанската 2008 г. и трите земеделски дружества получиха безвъзмездна помощ по програма СЕПП в общ размер на над 1 246 000 лева. През настоящата стопанска 2009 г. очакваният размер на безвъзмездната помощ е над 1 700 000 лева, дължима до 30.06.2010 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	30.06.2009	30.06.2008
Парични потоци от основната дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	472	(412)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(109)	(106)
Платени и възстановени ДДС и еднократни данъци	(28)	(18)
Други парични потоци от основната дейност	(2)	1
Всичко парични потоци от основната дейност	333	(535)
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	(1572)
Всичко парични потоци от инвест. дейност	0	(1572)
Парични потоци от финансовата дейност		
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	(184)	(2224)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(178)	19
Други парични потоци от финансовата дейност	0	52
Всичко парични потоци от финансовата дейност	(362)	(2153)
Изменение на паричните средства през периода	(29)	(4260)
Парични средства в началото на периода	482	6716
Парични средства в края на периода	453	2456

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

Нетният паричен поток от **оперативна дейност** за първото шестмесечие на 2009г. е положителен в размер на 333 хил. лв., докато за първото шестмесечие на предходната година салдото на паричния поток от оперативна дейност е отрицателен в размер на 535 хил.лв. 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 849 хил.лв, а плащанията 377 хил.лв., докато към 30.08.06 г. плащанията свързани с търговски контрагенти са в размер на 574 хил.лв.а постъпленията 162 хил.лв. Към 30.06.2009 г. емитента не е отчетел паричен поток от **инвестиционната дейност**. Салдото на нетния паричен поток от **финансовата дейност** в края на шестмесечието е отрицателно. В края на първото шестмесечие дружеството отчита нетни плащания за лихви, комисионни, дивиденди и други плащания свързани с получени заеми в размер на 362 хил.лв.. За предходния период нетните плащания по заемите са значително повече, като в края на периода нетния паричен поток от финансовата дейност е отрицателно салдо в размер на **4 461 хил.лв.** Паричните средства и паричните еквиваленти в края на периода са в размер на 453 хил.лв спрямо 482 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	1.87	4.41
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	1.81	4.23
Нетен оборотен капитал	Краткотрайни активи - Краткосрочни пасиви	742	1 495

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

Коефициентите на обща и бърза ликвидност на емитента значително намаляват към 30.06.2009 г., но се задържат на сравнително добри нива на ликвидност. Нетният оборотен капитал на дружеството пада. За повече информация т. 4.1.

4.3. Рентабилност

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Рентабилност на брутната печалба	Брутна печалба / Нетни приходи от продажби	66.87%	9.95%
Марж на нетната печалба (след данъци)	Нетна печалба/приходи от продажби	-174.10%	-100.52%
Доходност (възвръщаемост на активите)	Нетна печалба / Активи	-1.47%	-0.97%
Възвращаемост на собствения капитал	Нетна печалба / Собствен капитал	-2.01%	-1.32%

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

Към първото шестмесечие на 2009 г. всички гореизброени показатели за рентабилност с изключение на рентабилността на брутната печалба се влошават. Основна причина за подобрието при брутната печалба е ниската отчетна стойност на, която дружеството е завело продадените активи(без продукцията) за периода.

4.4 Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.6.2009	30.12.2008
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	27%	27%
Ливъридж	Пасиви / Собствен капитал	37%	37%
Гиъринг	Собствен капитал/Собствен капитал+Краткосрочни задължения към свързани предприятия+ Дългосрочни задължения към свързани предприятия+Дългосрочни задължения по облигационни емисии+	88%	87%

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

Към 30.06.2009 г. на индивидуална база, коефициентите за задлъжнялост, ливъридж и гиъринг се намират на сравнително добри нива, благодарение на запазването на нивата към 30.12.2008 г на висок собствен капитал.

5. Важни събития

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на Феърплей Аграрен Фонд АД, Борсов код на емисията: 0FAA, ISIN код на емисията: BG2100036073

- 28.01.2009 г. „ФеърПлей Аграрен фонд” АД подава към заявление към Съвета на директорите на „Българската фондова борса – София” АД за допускане до търговия на неофициален пазар на облигации емисия корпоративни облигации с идентификационен номер ISIN код: BG2100036073.
- С Решение от заседание на Съвета на директорите на „Българската фондова борса – София” АД по протокол №7/09.02.2009 г. емисията ISIN код: **BG2100036073** е допусната до търговия на Българската фондова борса с присвоен борсов код **0FAA**. Дружеството подписва договор с Българската фондова борса – София” АД за регистрация на горепосочената емисия облигации.
- На 11.02.2009 г. дружеството сключва договор с „Сервиз финансови пазари, ЕООД за предоставяне на информационни услуги и разпространение на регулирана информация по смисъла на ЗППЦК и други наредби.
- На 17.02.2009 г. емисия корпоративни облигации с идентификационен номер **ISIN код: BG2100036073** е въведена за търговия на неофициален пазар на облигации на „Българската фондова борса – София” АД с присвоен борсов код **0FAA**.

6. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на „ФеърПлей Аграрен фонд” АД, декларира:

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