

Доклад

на Обединена Българска Банка АД

в качеството и на

Довереник на облигационерите на Капитал Директ – 1 АДСИЦ

Борсов код на емисията: BKDSIC

ISIN код на емисията: BG2100014047

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации, емитирани от Капитал Директ – 1 АДСИЦ на 20.07. 2004г.

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

- Доклад за изпълнение на задълженията на емитента по условията на емисията (вх.Но. ОББ: 310-0065 / 27.01.2006 г.);
- Информация за Длъжниците по вземанията, включени в обезпечението на облигационна емисия с ISIN код BG2100014047 (вх.Но. ОББ: 310-0065 / 27.01.2006 г);
- Информация за размера и обема на учреденото обезпечение по облигационна емисия с ISIN код BG2100014047 (вх.Но. ОББ: 310-310-0065 / 27.01.2006 г);
- Предварителни финансови отчети на емитента към 31.12.2005 г.

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови коефициенти

Капитал Директ – 1 АДСИЦ, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поел ангажимент да поддържа при дейността си към края на всяко тримесечие, до пълното изплащане на Облигационния заем, определени финансови съотношения, посочени в Предложение за записване на корпоративни, обезпечени облигации при условията на частно предлагане от месец юли 2004г., които, към 31.12.2005г. са спазени. В този смисъл, Емитента спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в Предложението.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2005 г., съгласно представените Предварителни финансови отчети, са както следва:

$$1.1 \quad \frac{\text{Обща сума на задълженията}}{\text{Обща сума на активите}} = 87\%$$

при изискване за максимум 98 % /деветдесет и осем процента/.

**1.2 Печалба преди лихви данъци и амортизация= 1,97
разходи за лихви**

при изискване съотношението да бъде по-голямо от 1.05 /едно цяло и пет стотни/.

**1.3 Собствен капитал _____ = 0,15
Дълг по счетоводен баланс**

при изискване за минимум 1 към 50 /едно към петдесет/ = 0,02.

2. Изразходване на средствата от облигационния заем

Според публикуваното Предложение за записване на корпоративни, обезпечени облигации при условията на частно предлагане, целта на Облигационния заем е: Закупуване на вземания – банкови кредити, отпуснати от Българо-Американска кредитна банка АД (БАКБ АД), подробно описани в т.4.1 от Предложението.

Общият обем на изразходваните средства е 2 900 000 Евро /два милиона и деветстотин хиляди/ без натрупаните по съответните кредити лихви към датата на придобиването. Освен със средствата от облигационния заем, придобиването на вземанията е финансирано с 300 000 евро собствени средства.

Съгласно отчета към 31.12.2005 г. средствата по облигационния заем са изразходвани изцяло по предназначение в рамките на последното календарно тримесечие на 2004 г.

През 2005 г. дружеството изпълни ангажиментите си за инвестиции.

3. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Във връзка с доброто изпълнение на задълженията на Капитал Директ – 1 АДСИЦ по облигационната емисия, емитента се е задължил да учреди особен залог върху:

- всички свои настоящи и бъдещи парични вземания по договорите за цесия, подробно описани в Предложението, в полза на довереника на облигационерите.
- Парични вземания – настоящи и бъдещи към ‘Еич Ви Би Банк БИОХИМ’ АД по банкова сметка в евро # 1498479606, открита при ‘Еич Ви Би Банк БИОХИМ’ АД

Вземанията по договорите за кредит, произтичащи от договорите за цесия на вземания по банкови кредити, които служат за обезпечение по облигационната емисия са вписани в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) на 22.07.2004г.

Състояние към 31.12.2005г.

	‘Естреа’ ООД	‘П.М.К’ АД	‘П.М.К’ АД
Валута	Евро	Евро	Евро
Главница	470 000	1 020 000	1 070 000
Просрочия	няма	няма	няма
Обезпечение - първа по ред ипотeka върху:	х-л Бриз, Несебър	х-л Гълъб, к.к. Сл. Бряг	х-л Сокол, к.к. Сл. Бряг
Оценка на имота от лицензиран оценител (Евро)	1 201 536	1 955 000	1 827 000
Вземане към обезпечение	39%	52%	59%

- Салдо по сметката N 1498479606, заложена в полза на облигационерите при ‘Еич Ви Би Банк БИОХИМ’ АД към 31.12.2005 плюс депозит в същата банка – 160 000 евро

Размер на обезпечението към облигационния заем (главници): 113.81%

Информация за дейността на хотелите към 31.12.2005 г. – 135 дни активен сезон

	х-л Бриз, Несебър	х-л Гълъб, к.к. Сл. Бряг	х-л Сокол, к.к. Сл. Бряг
Продължителност на сезона - бр. дни	135	135	135
Заетост към 31.12.2005 г.	95%	96%	96%
Брой легла	196	220	292
Категория	2 звезди	3 звезди	3 звезди

4. Финансово състояние на Капитал Директ – 1 АДСИЦ.

АКТИВИ	31-Декември-05	31-Декември-04	% от Актива
			31.12.05г.
хиляди лева			
Парични наличности и еквиваленти	337	126	6%
Вземания по лихви	17	19	0,3%
Вземания	5 007	5 555	93,4%
ОБЩО АКТИВИ	5 361	5 700	

Основният актив на дружеството (93,4%) са вземанията по кредити, основно закупени със средствата от емитираната облигация .

	31-Декември-05	31-Декември-04	% от Актива 31.12.05г.
ПАСИВИ			
хиляди лева			
Други задължения	17	7	0,3%
Задължения за дивидент	231	61	4,94%
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	37	41	0,7%
Дългови ценни книжа	4 393	4 934	93,9%
ОБЩО ПАСИВИ	4 678	5 043	

Основният пасив на дружеството (93,9%) са задълженията по емитираната облигация.

Хиляди лева

Ликвидност	31-Декември-05	31-Декември-04
Парични средства	337	126
Вземания по лихви и други вземания	17	19
Общо ликвидни активи	354	145
Други задължения	17	7
Задължения за дивидент	231	61
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	37	41
Общо краткосрочни задължения	285	109
Текуща ликвидност	1,24	1,33
Незабавна ликвидност	1,18	1,15

Текущата и незабавната ликвидност на дружеството са над 1, като през 2005 година и двата показателя се подобряват, което показва възможност за безпроблемно посрещане всички текущи задължения.

Рентабилност	31-Декември-05	31-Декември-04
Хиляди лева		
ОБЩО АКТИВИ	5 361	5 700
Печалба (загуба)	257	78
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	683	657
Нетни доходи от лихви	349	122

Нетен лихвен марж (нетни доходи от лихви/общо активи)	6,5%	2,14%
Използване на капитала (общо капитал/общо активи)	12,74%	11,53%
Ливъридж (общо активи/общо капитал)	7.85	8,68
Възвращаемост на активите (Печалба / Активи)	4,79%	1,37%
Възвращаемост на капитала	37,63%	11,87%

През 2005 г емитента постига подобрене във всички показатели за рентабилност в сравнение с предходната година. Нетните приходи от лихви през 2005 г се увеличават почти два пъти, нетния лихвен марж на актива е 6,5% .

Печалбата за 2005 г. се увеличава повече от три пъти в сравнение с 2004 година, тя е резултат от подобрената капиталова структура и успешното реализиране на инвестиционната програма на Капитал Директ – 1 АДСИЦ.

Коефициента ливъридж показва висок процент на привлечени средства, което е характерно за финансови компании от този тип.

Може да се направи извода, че емитента е в добро финансово състояние и спазва поетите в Предложението за записване задължения.

5. Обединена Българска Банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на Капитал Директ – 1 АДСИЦ, декларира:

- Обединена Българска Банка АД е извършила анализ на финансово състояние на Капитал Директ – 1 АДСИЦ.
- Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от Капитал Директ – 1 АДСИЦ;
- Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко Капитал Директ – 1 АДСИЦ
- Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от Капитал Директ – 1 АДСИЦ;
- Не е на лице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

30.01.2006 г.

С уважение,

Стилиян Вџтев
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис
Изпълнителен Директор