

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: 310-0495/ 14.07.2006 г.);
- Информация за размера и обема на учреденото обезпечение по облигационна емисия с ISIN код BG2100014047 (вх.Но. ОББ: 310-0487/ 12.07.2006 г и 310-0488/ 12.07.2006 г);
- Информация за Длъжниците по вземанията, включени в обезпечението на облигационна емисия с ISIN код BG2100014047 (вх.Но. ОББ: 310-0503/ 18.07.2006 г);
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2006 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 30.06.2006г. са спазени. В този смисъл, Емитента спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в Предложението.

Стойностите на финансовите показатели към 30.06.2006г., съгласно представените Предварителни финансови отчети, са както следва:

1.1 Обща сума на задълженията = 86%
Обща сума на активите

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

**1.2 Печалба преди лихви данъци и амортизация= 1,75
разходи за лихви**

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

**1.3 Собствен капитал _____ = 0,17
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 30.06.2006 г. средствата по облигационния заем са изразходвани изцяло по предназначение в рамките на последното календарно тримесечие на 2004 г.

През първото шестмесечие на 2006 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 30.06.2006г.

	‘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)	2 350 000	1 955 000	1 827 000
Вземане към обезпечение	20%	52%	59%

- Салдо по сметката N 1498479606, заложена в полза на облигационерите при ‘Еич Ви Би Банк БИОХИМ’ АД към 30.06.2006 плюс депозит в същата банка – 165 000 евро

Размер на обезпечението към облигационния заем (главници): 113.4%

Информация за дейността на хотелите към 30.06.2006 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 30.06.2006 г.	70%	90%	70%
Брой легла	196	220	292
Категория	2 звезди	3 звезди	3 звезди

4. Финансово състояние на Капитал Директ – 1 АДСИЦ.

АКТИВИ	30-Юни-06	30-Юни-05	<u>% от Актива</u> <u>30.06.06г.</u>
хиляди лева			
Парични наличности и еквиваленти	337	299	6,22%
Вземания по лихви	71	78	1,31%
Вземания	5 007	5 555	92,45%
Разходи за бъдещи периоди	1	0	0,02%
ОБЩО АКТИВИ	5 416	5 932	

Основният актив на дружеството (92,45%) са вземанията по кредити, основно закупени със средствата от емитираната облигация .

ПАСИВИ	30-Юни-06	30-Юни-05	<u>% от</u> <u>Актива</u> <u>30.06.06г.</u>
хиляди лева			
Други задължения	41	27	0,88%
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	204	218	4,40%
Дългови ценни книжа	4 396	4 937	94,72%
ОБЩО ПАСИВИ	4 641	5 182	

Основният пасив на дружеството (94,72%) са задълженията по емитираната облигация.

Хиляди лева

Ликвидност	30-Юни-06	30-Юни-05
Парични средства	337	299
Вземания по лихви	71	78
Общо ликвидни активи	408	377
Други задължения	41	27
Задължения за лихви по дългови ценни книжа	204	218
Общо краткосрочни задължения	245	245
Текуща ликвидност	1,67	1,54
Незабавна ликвидност	1,38	1,22

Текущата и незабавната ликвидност на дружеството са над 1, като през първото шестмесечие на 2006 година и двата показателя се подобряват, което показва възможност за безпроблемно посрещане всички текущи задължения.

Рентабилност	30-Юни-06	30-Юни-05
Хиляди лева		
ОБЩО АКТИВИ	5 416	5 932
Печалба (загуба)	92	93
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	775	750
Нетни доходи от лихви	127	131
Нетен лихвен марж (нетни доходи от лихви/общо активи)	2,34%	2,21%
Използване на капитала (общо капитал/общо активи)	14,31%	12,64%
Ливъридж (общо активи/общо капитал)	7,22	7,90
Възвращаемост на активите (печалба/активи)	1,70%	1,57%
Възвращаемост на собствения капитал (печалба/собствен капитал)	11,87%	12,40%

През първото полугодие на 2006 г емитента постига подобрене в повечето показатели за рентабилност в сравнение със същия период на предходната година. Нетните приходи от лихви през 2006 г бележат лек спад, нетния лихвен марж на актива е 2,34% .

Печалбата за първото полугодие на 2006 г запазва почти същото ниво като през предходния период на 2005 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.

28.07.2006 г.

С уважение,

Стилиян Вътев
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис
Изпълнителен Директор