

# 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: 310-0055/ 18.01.2007 г.);
- Информация за размера и обема на учреденото обезпечение по облигационна емисия с ISIN код BG2100014047 (вх.Но. ОББ: 310-0053/ 18.01.2007 г);
- Информация за Длъжниците по вземанията, включени в обезпечението на облигационна емисия с ISIN код BG2100014047 (вх.Но. ОББ: 310-0054/ 18.01.2007 г);
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2006 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 31.12.2006г. са спазени. В този смисъл, Емитента спазва задълженията си към облигационерите, както са описани в Предложението.

Стойностите на финансовите показатели към 31.12.2006г., съгласно представените Предварителни финансови отчети, са както следва:

$$1.1 \quad \frac{\text{Обща сума на задълженията}}{\text{Обща сума на активите}} = 85\%$$

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

**1.2 Печалба преди лихви данъци и амортизация= 1,78**  
**разходи за лихви**

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

**1.3 Собствен капитал \_\_\_\_\_ = 0,18**  
**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 31.12.2006 г. средствата по облигационния заем са изразходвани изцяло по предназначение в рамките на последното календарно тримесечие на 2004 г.

През 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 31.12.2006г.

|   | ‘Естреа’ ООД      | ‘П.М.К’ АД  | ‘П.М.К’ АД   |
|---|-------------------|---|--|
| Валута  | Евро              | Евро  | Евро   |
| Главница                                      | 400 000           | 871 184,60  | 1 040 000  |
| Просрочия                                     | няма              | Към 31.12.2006 има просрочена главница 31 184.60 евро, просрочието е 100 дена и просрочена лихва 27 827,45 евро; просрочието е 40 дена. Към 15.01.2007 всички просрочени задължения на длъжника са изплатени. | просрочена лихва 23348,64 евро; просрочието е 70 дена. Към 15.01.2007 всички просрочени задължения на длъжника са изплатени. |
| 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                       | 17,2%             | 44,56%  | 56,92%   |

- Салдо по сметката N 1498479606, заложена в полза на облигационерите при ‘Еич Ви Би Банк БИОХИМ’ АД към 31.12.2006 плюс депозит в същата банка – 71 481,58 евро

Размер на обезпечението към облигационния заем (главници): 117%

Информация за дейността на хотелите към 31.12.2006 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 31.12.2006 г.           | 94%               | 93%                      | 90%                      |
| Брой легла                          | 196               | 220                      | 292                      |
| Категория                           | 2 звезди          | 3 звезди                 | 3 звезди                 |

#### 4. Финансово състояние на Капитал Директ – 1 АДСИЦ.

| АКТИВИ хиляди лева               | 30-Декември-06 | 30- Декември -05 | % от Актива |
|----------------------------------|----------------|------------------|-------------|
|                                  |                |                  | 31.12.06г.  |
| Парични наличности и еквиваленти | 142            | 337              | 2,97%       |
| Вземания по лихви                | 117            | 17               | 2,45%       |
| Вземания                         | 4 520          | 5 007            | 94,58%      |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>               | <b>4 779</b>   | <b>5 361</b>     |             |

Основният актив на дружеството (94,58%) са вземанията по кредити, основно закупени със средствата от емитираната облигация .

| ПАСИВИ хиляди лева                         | 30-Декември-06 | 30- Декември -05 | % от Актива |
|--|----------------|------------------|-------------|
|  |                |                  | 31.12.06г.  |
| Други задължения                           | 18             | 17               | 0,44%       |
| Задължения за лихви по дългови ценни книжа | 38             | 37               | 4,17%       |
| Задължения за дивидент                     | 170            | 231              | 0,93%       |
| Дългови ценни книжа                        | 3 852          | 4 393            | 94,46%      |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                         | <b>4 078</b>   | <b>4 678</b>     |             |

Основният пасив на дружеството (94,46%) са задълженията по емитираната облигация.

Хиляди лева

| Ликвидност                                 | 30-Декември-06 | 30- Декември -05 |
|--|----------------|------------------|
| Парични средства                           | 142            | 337              |
| Вземания по лихви                          | 117            | 17               |
|  |                |                  |
| <b>Общо ликвидни активи</b>                | <b>259</b>     | <b>354</b>       |
|  |                |                  |
| Други задължения                           | 18             | 17               |
| Задължения за лихви по дългови ценни книжа | 38             | 37               |
| Задължения за дивидент                     | 170            | 231              |
| <b>Общо краткосрочни задължения</b>        | <b>245</b>     | <b>245</b>       |
|  |                |                  |
| <b>Текуща ликвидност</b>                   | <b>1,15</b>    | <b>1,24</b>      |
| <b>Незабавна ликвидност</b>                | <b>0,63</b>    | <b>1,18</b>      |

Текущата ликвидност на дружеството е над 1, незабавната ликвидност е в рамките на допустимите норми за сектора. През 2006 година и двата показателя леко се влошават, но не съществува проблем за Емитента при посрещане всички текущи задължения.

| <b>Рентабилност</b>  | <b>30-Декември-06</b> | <b>30- Декември -05</b> |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Хиляди лева  |                       |                         |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>   | 4 779                 | 5 361                   |
| Печалба (загуба)   | 188                   | 257                     |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                                   | 701                   | 683                     |
| Нетни доходи от лихви  | 625                   | 709                     |
| Нетен лихвен марж (нетни доходи от лихви/общо активи)          | 13,08%                | 13,23%                  |
| Използване на капитала (общо капитал/общо активи)              | 14,67%                | 12,74%                  |
| Ливъридж (общо активи/общо капитал)                            | 6,82                  | 7,85                    |
| Възвращаемост на активите (печалба/активи)                     | 3,93%                 | 4,79%                   |
| Възвращаемост на собствения капитал (печалба/собствен капитал) | 26,82%                | 37,63%                  |

През 2006 г изследваните показатели за рентабилност са влошени в сравнение със същия период на предходната година, което се дължи на намалелите приходи от лихви. Нетните приходи от лихви през 2006 г бележат лек спад с 11,85% в сравнение с предходния период, нетния лихвен марж на актива е 13,08% .

Печалбата за първото полугодие на 2006 г е намалена с 26,85% в сравнение с предходния период на 2005 година, това е логичен резултат от намалените приходи от лихви.

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

Дори и леко влошена, като цяло финансовата картина е добра, 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.

28.01.2007 г.

С уважение,

Стилиян Вътев  
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис  
Изпълнителен Директор