

КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ИЗГОТВЕНИ
В СЪОТВЕТСТВИЕ С
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006

ПРИДРУЖЕНИ С
НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД
И ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО
ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО)

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Капитал Директ 1 – АДСИЦ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Капитал Директ 1 – АДСИЦ (“Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2006, отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с българското счетоводно законодателство, възприело Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание 2005 година, одобрени за приложение от Комисията на Европейския съюз, както са приети за прилагане в Република България с Постановление на Министерския съвет № 207/7.08.2006, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2006, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с българското счетоводно законодателство, възприело Международните стандарти за финансово отчитане, издание 2005, одобрени за приложение от Комисията на Европейския съюз, както са приети за прилагане в Република България с Постановление на Министерския съвет № 207/7.08.2006.

Доклади върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад на ръководството за дейността на Дружеството. Годишният доклад на ръководството за дейността на Дружеството не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2006, изготвен на база българското счетоводно законодателство, възприело Международните стандарти за финансово отчитане, издание 2005, одобрени за приложение от Комисията на Европейския съюз, както са приети за прилагане в Република България с Постановление на Министерския съвет № 207/7.08.2006. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 23 февруари 2007, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit

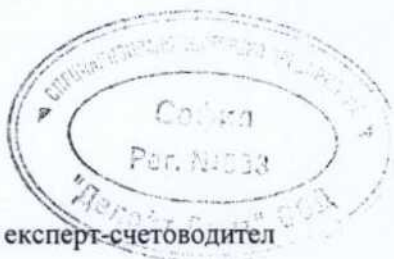
Делойт Одит ООД

С Пенева

Силвия Пенева

Управител

Регистриран дипломиран експерт-счетоводител



23 февруари 2007

София

КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2006

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	Пояснения	2006	2005
Приходи от лихви	3	625	709
Разходи за лихви	3	(351)	(360)
Оперативни разходи	4	(86)	(92)
Печалба		188	257
Доходи на акция - основни и с намалена стойност	9	29.03	39.49

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на Директорите на 23 февруари 2007г.

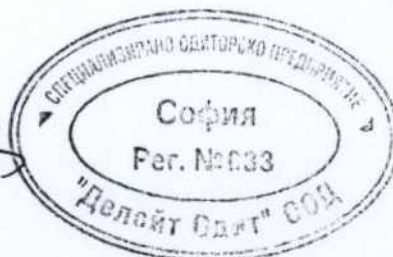


Даниела Ханджиева
Изпълнителен Директор



Емилия Карадочева
Главен Счетоводител

Одитор: Стенел
23/02/07




КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ
БАЛАНС
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006

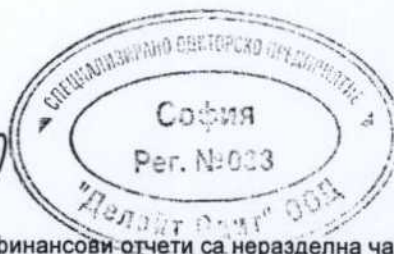
В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго


	Пояснения	2006	2005
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	5	142	337
Вземания от лихви	6	117	17
Вземания	6	4,520	5,007
ОБЩО АКТИВИ		4,779	5,361
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Други задължения		18	17
Задължения за дивидент	10	170	231
Задължения за лихви по дългови ценни книжа		38	37
Дългови ценни книжа	7	3,852	4,393
Общо пасиви		4,078	4,678
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	8	650	650
Финансов резултат		44	26
Фонд "Резервен"		7	7
Общо собствен капитал		701	683
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		4,779	5,361

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на Директорите на 23 февруари 2007г.


Даниела Ханджиева
Исполнителен Директор

Одитор: Стенда
23/02/07



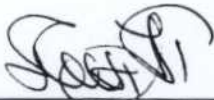

Емилия Карадочева
Главен Счетоводител


КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

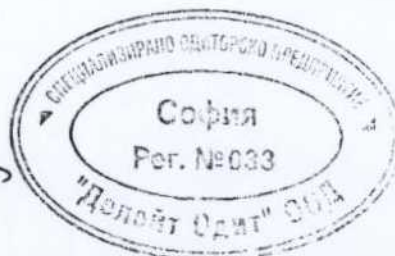
	Основен капитал	Финансов резултат	Фонд "Резервен"	Общо
31 Декември 2004	650	7	-	657
Печалба	-	257	-	257
Фонд "Резервен"	-	(7)	7	-
Дивидент	-	(231)	-	(231)
31 Декември 2005	650	26	7	683
Печалба	-	188	-	188
Дивидент	-	(170)	-	(170)
31 Декември 2006	650	44	7	701

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на Директорите на 23 февруари 2007г.


 Даниела Ханджиева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Счетоводител

Одитор: С.Т. еманова
 23/02/07




Поясненията към тези финансови отчети са неразделна част от отчетите.


КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2006

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

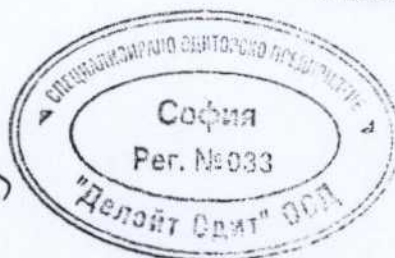
	Пояснения	2006	2005
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Печалба		188	257
Корекции с цел приравняване на печалбата към нетния паричен поток от оперативна дейност:			
Нетно намаление на вземания	6	487	548
(Увеличение) намаление на вземанията от лихви и други активи		(100)	2
Увеличение на задълженията за лихви и други пасиви		2	6
Нетен паричен поток от оперативна дейност		577	813
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Изплатен дивидент	10	(231)	(61)
Погашение по главница на дългови ценни книжа	7	(541)	(541)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(772)	(602)
НЕТНО (НАМАЛЕНИЕ) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ			
		(195)	211
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		337	126
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината		142	337

Тези финансови отчети са одобрени от Съвета на Директорите на 23 февруари 2007г.


 Даниела Ханджиева
 Изпълнителен Директор


 Емилия Карадочева
 Главен Счетоводител

Одитор: Стефан
 23/02/07



В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

1 Организация и дейност

Капитал Директ - 1 АДСИЦ ("Дружеството" или "КД") е регистрирано на 11 септември 2003г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел да инвестира набраните парични средства във вземания. Акционери на Дружеството са Българо-Американски Инвестиционен Фонд ("БАИФ") и Бългериън-Америкън Пропърти Мениджмънт ЕООД ("БАПМ"), притежавано изцяло от БАИФ.

Дейността на Капитал Директ - 1 се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството. ЗДСИЦ изисква Дружеството да съхранява паричните си средства и ценните си книжа в банка - депозитар. Ейч Ви Би Банк Биохим АД е банка - депозитар на Дружеството. Българо-Американска Кредитна Банка АД ("БАКБ") е обслужващо дружество на КД. Обединена Българска Банка АД ("ОББ") е банка-довереник на облигационерите на Дружеството.

На 9 януари 2004г. Дружеството получи лиценз си да развива дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор.

Адресът на управление на Дружеството е ул. Шипка 3, София, България.

2 Основни елементи на счетоводната политика

Представяне на финансовите отчети

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, ("МСФО"), издание 2005 г., на Съвета по Международните счетоводни стандарти ("СМСС"), одобрени от Комисията на Европейския съюз и тълкуванията на СМСС и, съответно, Тълкувателния комитет на международните стандарти за финансово отчитане, приложими за отчетните периоди от 1 януари 2005 г. Българският Закон за счетоводството ("ЗС") изисква прилагането на МСФО, приети от Комисията на Европейския съюз. Същите трябва да са преведени официално на български език, приети от Министерския съвет и обнародвани в Държавен вестник ("ДВ"). Към датата на изготвяне на тези финансови отчети официалното издание на български език, одобрено от Министерски съвет с ПМС № 207/07.08.2006 г. и публикувано в ДВ, бр. 66/15.08.2006 г., е това на основните МСФО, издание 2005 г. Прилагането на МСФО, издание 2005 г., за нуждите на националното счетоводно законодателство е в сила от 1 януари 2006 г.

Финансовите отчети за предходната година са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти ("МСС"), издание 2002 г., одобрени с ПМС № 21/04.02.2003 г., съгласно изискванията на ЗС за финансовата година, приключваща на 31 декември 2005 г. Ръководството на Дружеството анализира разликите между МСС, издание 2002 г. и МСФО, издание 2005 г., и не откри съществени различия между отчетната стойност на активите и пасивите, както и на сумите в отчета за доходите, отчетени като сравнителни данни в тези финансови отчети, с тези, както биха били отчетени съгласно МСС, издание 2002 г., съгласно ПМС № 21/04.02.2003 г.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

Представяне на финансовите отчети

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на финансовите отчети и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и да оповестява условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството, същинските резултати може да се различават от прогнозните оценки.

Активите и пасивите в баланса са представени по реда на тяхната ликвидност, но не са класифицирани на текущи и нетекущи. Сумите на активите и пасивите, които се очаква да бъдат възстановени или изплатени след повече от дванадесет месеца, са оповестени допълнително в Пояснение 13.

Тези финансови отчети са изготвени с общо предназначение и представят информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на Дружеството за годините приключващи на 31 Декември 2006г. и 2005г.

Тези финансови отчети са изготвени при спазване на конвенцията за историческата цена. Основните счетоводни политики са изложени по-долу.

Функционална валута и валута на представяне

За Дружеството функционална валута е националната валута на Република България – лев. Финансовите отчети са представени в лева.

Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута, т.е. операциите, деноминирани във валута различна от лева, който е функционалната валута на Дружеството, се отчитат по обменния курс, валиден в деня на сделката. Валутно-курсните разлики възникнали при извършването на такива сделки и от преоценката на парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са включени в отчета за доходите.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на финансовите отчети, паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, разплащателни сметки и депозити с оригинален падеж до три месеца.

Вземания

Вземанията са непроизводни финансови активи с определени плащания, които не се търгуват на активен пазар. Вземанията се отчитат първоначално по справедлива стойност, последващото им отчитане е по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. ЗДСИЦ изисква вземанията на КД да бъдат оценявани в края на всяка финансова година. Ръководството на Дружеството преценява към всяка дата на изготвяне на баланса, дали има обективно доказателство за обезценка на сумата на вземанията. Обективно доказателство, че един финансов актив или група от активи е обезценен включва очевидни данни, представени на вниманието на ръководството относно следните събития за загуби: значими финансови затруднения на емитента или длъжника; нарушение на договор, като неизпълнение или просрочие на плащанията по лихва или главница; неблагоприятна промяна в платежоспособността

КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

на кредитополучателите в групата; намаление на цените на недвижимите имоти за ипотечи в съответен район; и т.н.

Дългови ценни книжа

Дълговите ценни книжа се признават първоначално по себестойност, т.е. справедливата стойност на получените парични потоци при възникване на пасива, намалени с разходите по сделката. В последствие дълговите ценни книжа се оценяват по амортизирана стойност като всяка разлика между нетните парични потоци и остатъчната стойност се признава в отчета за доходите по метода на ефективния лихвен процент за срока на пасива.

Приходи от лихви и разходи за лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви за всички лихвоносни инструменти се признават в отчета за доходите по метода на ефективния лихвен процент. Основен източник на приходи от лихви са лихвите по вземания и банкови депозити. Разходите за лихви включват лихвите по дългови ценни книжа.

Данъчно облагане и изискване за дивидент

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

Провизии

Провизии се отчитат, когато Дружеството, в резултат на минало събитие, е поело юридическо или конструктивно задължение, чието погасяване е вероятно да бъде свързано с изтичане на икономически ползи. Провизиите за такова задължение се признават в случай, че размерът на бъдещите изходящи парични потоци може да бъде надеждно определен.

3 Нетни приходи от лихви

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Приходи от лихви		
Вземания	617	705
Депозити	8	4
Общо приходи от лихви	<u>625</u>	<u>709</u>
Разходи за лихви		
Дългови ценни книжа	<u>351</u>	<u>360</u>
Общо разходи за лихви	<u>351</u>	<u>360</u>
Нетни приходи от лихви	<u>274</u>	<u>349</u>

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

4 Оперативни разходи

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Професионални услуги	78	81
Общи и административни разходи	7	8
Разходи за персонала	1	3
Общо	<u>86</u>	<u>92</u>

5 Парични средства и парични еквиваленти

Към 31 декември 2006г. и 2005г. парични средства и парични еквиваленти съответно в размер на 1,600 евро (3 лева) и 12,100 евро (24 лева) са заложи в полза на облигационерите.

6 Вземания от лихви и вземания

На 20 юли 2004г. Дружеството закупи от БАКБ три заема с плаващ лихвен процент на стойност 2.9 милиона евро (5,672 лева). Кредитополучателите са частни фирми, управляващи хотели по българското Черноморие. Заемите за обезпечени с първа по ред договорна ипотека върху хотелите.

Към 31 декември 2006г. и 2005г. вземания от лихви съответно в размер на 60,000 евро (117 лева) и 8,500 евро (17 лева) и вземания съответно в размер на 2.3 милиона евро (4,520 лева) и 2.6 милиона евро (5,007 лева) са заложи в полза на облигационерите.

7 Дългови ценни книжа

На 20 юли 2004г. Дружеството издаде обезпечени облигации с плаващ лихвен процент (ISIN код BG 2100014047) на обща стойност 2.6 милиона евро, разпределени в 2,600 обикновени, лихвоносни облигации с номинална стойност 1,000 евро, всяка. Главницата и лихвата по облигациите се изплащат на годишна база с краен падеж - 2012г. Според договора с банката–довереник, ОББ, емисията облигации е обезпечена с вземания и със салдото по една от банковите сметки на Дружеството. Сумата на заложените активи е посочена в Пояснения 5 и 6. Към 31 декември 2006г. и 2005г. балансовата стойност на дълговите ценни книжа е съответно 2.0 милиона евро (3,852 лева) и 2.2 милиона евро (4,393 лева). Емисията облигации е регистрирана за вторична търговия на Българската Фондова Борса.

8 Основен капитал

След получаване на лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, КД е задължено да увеличи капитала си с най-малко 30% чрез публично предлагане на нови акции. На 9 януари 2004г. Дружеството получи лиценза си и съответно увеличи капитала си в законо-определения срок. Капиталът е разпределен в 6,500 обикновени акции с номинална стойност от 100 лева, всяка с еднакво право на глас.

БАИФ притежава 77% от акциите. БАИФ е американска корпорация, основана съгласно Закона за подпомагане на демокрацията в източна Европа от 1989 г., с цел развитие и подкрепа на частния сектор в България. БАИФ е ангажиран в програма за частни инвестиции в България, които чрез

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

акционерно участие, кредити, дарения, техническа помощ и други средства, имат за своя основна цел развитието на малки и средни предприятия (МСП).

БАПМ притежава 23% от акциите. БАПМ ЕООД е българско дружество с ограничена отговорност, притежавано изцяло от БАИФ. Основният му предмет на дейност е инвестиции и управление на недвижими имоти.

9 Доходи на акция

Доходите на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно претегления брой на държаните обикновени акции за периода. Средно претегленият брой на държаните обикновени акции, използвани в изчисленията за 2006г. и 2005г., е 6,500.

10 Дивидент на акция

Към 31 декември 2006г. и 2005г. Дружеството начисли дивидент съответно в размер на 170 лева (26.13 лева на акция) и 231 лева (35.54 лева на акция).

11 Информация за справедлива стойност

МСС 32 "Финансови инструменти: Оповестяване и представяне" изисква пояснителните бележки към финансовия отчет да съдържат информация за определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Справедливата стойност е сумата, за която един актив може да бъде разменен или един пасив уреден, между добре осведомени и желаещи страни в обичайна сделка помежду им. Поради слаборазвития пазар на определени финансови инструменти в България, не е налице необходимата пазарна информация по отношение на сделките с вземания и някои други финансови инструменти. Това прави на практика невъзможно определяне на справедлива стойност за подобни инструменти. По мнение на ръководството, посочената балансова стойност на тези инструменти, е най-вярната и точна стойност при дадените обстоятелства. В допълнение, резултатът от изискваните годишни оценки на вземанията потвърждава, че преценката за тяхната справедлива стойност не се различава съществено от тяхната балансова стойност.

12 Сделки със свързани лица

Лицата се считат за свързани ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения. Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност.

През 2006г. и 2005г. сделките със свързани лица са както следва:

а) Дружеството е признало разход за обслужваща такса към БАКБ в размер на 49 лева през 2006г. и 53 лева през 2005г.

б) Към 31 декември 2006г. Дружеството има открит тримесечен депозит в БАКБ в размер на 137 лева.

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

13 Фактори за финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск и валутен риск.

Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с инвестиционната си дейност. Кредитният риск се определя като риск от възникване на невъзможност контрагент да заплати изцяло дължимите към Дружеството суми, на датата на падежа. Дружеството ограничава кредитния риск със закупуването на вземания, обезпечени с първа по ред ипотека върху хотели, където съотношението дълг / собственост да е по-малко от 0.80, а съотношението доход / погасителна вноса да е по-голямо то 1.25.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с потенциалния неблагоприятен ефект от колебанията в лихвените проценти върху печалбата и собствения капитал на Дружеството. Политика на Дружеството е да намалява лихвения риск като се стреми да постигне максимално съвпадение между вземания и задължения с плаващ лихвен процент, както и максимално съвпадение в периодите на промяна на лихвените проценти. Също така Дружеството удържа такса за предплащане, като процент от предплатената главница на закупените кредити. Това намалява значително риска от предплащане на вземанията и лихвения риск като цяло.

Следната таблица обобщава ефективния лихвен процент за парични финансови инструменти, всички от които са деноминирани в евро, към 31 декември 2006г. и 2005г.

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Активи		
Парични средства и парични еквиваленти	3.0%	1.7%
Вземания	12.5%	11.2%
Пасиви		
Дългови ценни книжа	8.9%	7.7%

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно парични средства за да изпълнени задълженията си в резултат на несъответствие между входящите и изходящи парични потоци. Основният ликвиден риск е свързан със зависимостта на Дружеството от събиране на вземанията си с цел обслужване на задълженията си по дълговите ценни книжа. Във всеки един момент Дружеството поддържа положителен баланс между входящите парични потоци по вземанията и изходящите парични потоци по дълговите ценни книжа.

Следната таблица представя анализ на активите и пасивите към 31 Декември 2006 г. по матуритетна структура, според остатъчния срок до падежа:

КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 АДСИЦ
 ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2006

В хиляди лева, освен сумите на акция или ако не е указано друго

	На виждане / До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	Общо
Вземания	667	2,973	880	4,520
Парични средства и парични еквиваленти	142	0	0	142
Вземания по лихви	117	0	0	117
Общо активи	926	2,973	880	4,779
Дългови ценни книжа	601	2,958	293	3,852
Задължения за лихви	38	0	0	38
Задължения за дивидент	170	0	0	170
Други задължения	18	0	0	18
Общо пасиви	827	2,958	293	4,078
Разлика	99	15	587	701

Валутен риск

Дружеството е изложено на риск от възможни промени на валутните курсове, които могат да повлияят на финансовото състояние и паричните потоци. Вземанията, дълговите ценни книжа и значителна част от разходите за лихви и оперативните разходи са деноминирани в евро. Дружеството не поддържа позиции в други валути освен в евро и лев. Валутният курс лев / евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

ГОДИШЕН ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА ДЕЙНОСТТА (ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО) НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ КАПИТАЛ ДИРЕКТ – 1 ЗА 2006 г.

Дата: 23 февруари 2007 г.

Капитал Директ – 1 АДСИЦ е българско акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства във вземания (секюритизация на вземания).

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Следната информация представя кратки коментари на най-важните аспекти от дейността на Дружеството през 2006 г.

1. Придобиване на вземания

През изминалата 2006 година Капитал Директ – 1 АДСИЦ не е придобивало нови вземания за секюритизация.

2. Информация за обслужването на придобитите вземания

Към 31 декември 2006 г. по притежаваните от Дружеството вземания няма просрочия. През 2006 г. по две от вземанията – от „П.М.К.“ АД, обезпечени с ипотечи върху хотелите „Сокол“ и „Гълъб“ в к.к. „Слънчев бряг“, имаше просрочия. Причината беше, че през 2005 г. „Понс Холдинг“ АД, част от който е „П.М.К.“ АД, инвестира в хотелски комплекс с апартаменти в к.к. „Слънчев бряг“. Проектът не беше завършен навреме и надхвърли строителния бюджет и забавянията продължиха и през 2006 г.

След два успешни летни сезона през 2005 г. и 2006 г. паричният поток на фирмите от „Понс Холдинг“ АД се стабилизира, което позволи на „П.М.К.“ АД да изплати просрочените си задължения и да започне да обслужва задълженията си съгласно погасителните планове.

Дружеството разполага с достатъчно добра ликвидност и капиталови ресурси и на този етап не възнамерява да придобива нови вземания. Дружеството е обслужвало редовно издадените облигации и очаква да е така и за в бъдеще. Поради подобреното финансово състояние на „П.М.К.“ АД на този етап ръководството не предвижда тенденции или рискове, които да се отразят негативно върху финансовите резултати на Дружеството през 2007 г.

През 2006 г. Дружеството изплати дивидент в размер на 231 хиляди лева (или 35.54 лева на акция), на базата на печалбата си за 2005 г. Ръководството възнамерява да предложи на Общото събрание на акционерите Дружеството да изплати дивидент в размер на 170 хиляди лева (или 26.13 лева на акция) през 2007 г., на базата на печалбата за 2006 г.

Няма важни събития настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет към 31.12.2006 г.

3. Оперативни и финансови резултати

1. Приходи от лихви: 625 хиляди лева;
2. Нетни приходи от лихви: 274 хиляди лева;
3. Печалба: 188 хиляди лева;
4. Общо активи: към 31 декември 2006 г. общата стойност на активите на Дружеството е 4,779 хиляди лева;
5. Собствен капитал и пасиви: към 31 декември 2006 г. Дружеството има акционерен капитал в размер на 701 хиляди лева. Към същата дата Дружеството има задължения в размер на 4,078 хиляди лева, от които 3,852 хиляди лева по обезпечен дълг и 170 хиляди лева по дължими дивиденди, съгласно ЗДСИЦ.
6. Ликвидност: към 31 декември 2006 г. ликвидността на Дружеството е обезпечена. По периоди погашенията по притежаваните вземания надхвърлят задълженията по издадения облигационен заем. Към 31 декември 2006 г. Дружеството разполага със свободни средства в размер на 142 хиляди лева.

4. Промени в цената на акциите на Дружеството

През 2006 г. не са сключвани сделки с акции на Дружеството.

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Дружеството прие Програма за добро корпоративно управление през 2004 г. През 2006 г. Съветът на директорите е съобразявал дейността си с Програмата и не са допускани отклонения от нея.

Дружеството възнамерява да промени Програмата през 2007 г., с цел тя изцяло да отразява най-новите промени в българското законодателство, касаещи търговията с ценни книжа, разкриване на информация и др.

Изложеното по-долу съдържа допълнителна информация за акционерния капитал на Дружеството и корпоративното му управление.

АКЦИИ

1. Капиталова структура

Акционерен капитал

Към 31 декември 2006 г., емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството е в размер на 650 хиляди лева, разпределен в 6,500 броя акции с номинална стойност 100 лева всяка. Всички издадени и в обръщение акции са напълно изплатени. Акционерният капитал на Дружеството не е променян през 2006 г.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас – обикновени акции, дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на броя на притежаваните акции. Всички акции на Дружеството са регистрирани за търговия на БФБ.

Таблицата по-долу показва емитираният и в обръщение акционерен капитал на Дружеството към посочените дати:

	Брой акции	Внесен капитал
31 декември 2005	6,500	650 хиляди
31 декември 2006	6,500	650 хиляди

Предимства на акционерите за записване на нови акции

Всеки притежател на акции има право да запише нови акции или конвертируеми облигации, издадени от Дружеството, пропорционално на притежаваните от него издадени акции. Броят на издадени акции, необходими за записване на една нова акция или конвертируема облигация се определя с решение на Общото събрание на акционерите, с което се одобрява и увеличението на капитала. Съгласно българското законодателство, това право на акционерите не може да бъде отнето, освен в случаите когато новата емисия акции се издава с определени изчерпателно описани в закона цели: (а) за осъществяване на вливане или на търговско предлагане за замяна на акции; (б) за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и варианти, вследствие конвертиране на тези инструменти.

Лицата, които на 14-тия ден след решението на Общото Събрание за увеличаване на капитала са акционери на Дружеството, получават права за участие в увеличението на капитала. Ако обаче решението за увеличение на капитала е взето от Съвета на директорите, права за участие в увеличението на капитала се получават от лицата, които са акционери на Дружеството на 7-мия ден след обнародване в "Държавен вестник" на съобщението за публично предлагане на новите акции (за начало на подписката). На работния ден, следващ изтичане на горепосочения 14-дневен, съответно 7-дневен срок, Централният депозитар открива сметки за права на името на съответните акционери.

Началната дата, на която правата могат да бъдат (1) упражнени чрез записване на нови акции или (2) да бъдат продадени на БФБ, се посочва в съобщението за публичното предлагане. Крайната дата за упражняване на правата трябва да бъде между четиринадесет и тридесет дни от началната дата. Всички неупражнени в този срок права се предлагат за закупуване на едnodневен публичен аукцион на БФБ на 5-тия работен ден след крайната дата за упражняване на правата. Всяко право, придобито на аукциона, следва да бъде упражнено в рамките на десет работни дни.

2. Ограничения върху прехвърлянето на акции

По принцип няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

Нормативни задължения за разкриване на информация според българското законодателство

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, всеки акционер е задължен да информира Дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ, в случай че неговото участие в Дружеството достигне, надвиши или падне под 5% или числократно на 5%. За целите на това изискване "участие" включва акции, конвертируеми облигации, варианти и опции. Това уведомление за дялово участие трябва да бъде подадено в рамките на седем дни от датата, на която участието е придобито или прехвърлено. Ако обаче промяната в дяловото участие е от особена важност за инвеститорите, напр. налице е промяна в контрола върху публичното дружество, тази промяна в дяловото участие трябва да бъде публично оповестена не по-късно от следващия работен ден след деня на нейното извършване. Информация за промяната в дяловото участие се оповестява

посредством публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор и бюлетина на БФБ. Ако промяната в дяловото участие касае юридическо лице, уведомлението до Дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ трябва също да разкрива лицата, които контролират пряко или непряко това юридическо лице и начина, по който те упражняват контрол. Непряко притежаваните дялови участия в Дружеството от определено Лице също са предмет на разкриване, ако: (а) участието е притежавано от съпруг или непълнолетни деца на Лицето; (б) участието е притежавано от дружеството, контролирано от Лицето; (в) участието е притежавано от други лица на тяхно име, но за сметка на Лицето; (г) участието е притежавано от друго лице, с което Лицето има писмено споразумение за съвместно упражняване правото на глас; (д) участието е отстъпено от друго лице, с което Лицето е сключило писмено споразумение, уговарящо временно прехвърляне на правото на глас, свързано с акциите; (е) участието е предоставено от Лицето като обезпечение (освен ако обезпеченият кредитор упражнява правото на глас); (ж) участието е депозирано в Лицето с прехвърляне правото на глас, без специални указания от акционера или (з) притежателят на участието е упълномощил трето лице, с правото на глас, без специални указания от акционера.

Горните изисквания за разкриване на дялово участие не се прилагат, ако участията са придобити от инвестиционен посредник за негова сметка или за сметка на клиента в хода на нормална търговска или инвестиционна дейност и гласовете, свързани с придобитото участие, няма да бъдат упражнявани и ще бъдат продадени на регулиран пазар в срок от 14 дни от тяхното придобиване. Независимо от горните прагове, всеки член на Съвет на директорите трябва да разкрие в годишния доклад на публичното дружество информация за вида и броя на акциите, които той притежава в дружеството и съотношението, които тези акции представляват от съответния клас акции, както и правото на собственост върху всякакви опции за придобиване на ценни книжа, издадени от публичното дружество. Годишният доклад на публичното дружество се оповестява чрез публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор и чрез бюлетина на БФБ.

Членовете на Съвета на директорите на публичното дружество, прокуристите и лица, които пряко или непряко притежават поне 25% от акциите с право на глас са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като "заинтересувани" лица.

3. Основни акционери

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството, за акционерите, които притежават пряко или непряко 5 или повече процента от капитала на Дружеството към датата на настоящия документ:

Към 31 декември 2006

	Брой издадени акции	% от капитала
Българо-американски инвестиционен фонд	5,000	76.92
Бългериън-америкън пропърти мениджмънт ЕООД	<u>1,500</u>	<u>23.08</u>
Общо	6,500	100

Освен посоченото в таблицата по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 или повече процента от капитала на Дружеството.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери.

4. Контролиращи акционери

Българо-американски инвестиционен фонд - контролира пряко и непряко 100% от акциите с право на глас на Дружеството чрез дъщерната си фирма Бългериън-америкън пропърти мениджмънт (БАПМ).

Българо-американски инвестиционен фонд ("БАИФ") е корпорация, учредена в САЩ, създадена съгласно Закона за подкрепа на демокрацията в Източна Европа с основна цел да насърчава свободната инициатива и да подкрепя развитието на частния сектор в бившите комунистически държави от Централна и Източна Европа. Съгласно Закона за подкрепа на демокрацията в Източна Европа, БАИФ получи средства в размер на \$57.8 милиона за инвестиции в България за целите на подпомагане развитието на частния сектор чрез подкрепа на малкия и средния бизнес в различни сектори на икономиката.

Съгласно Устава на Дружеството кворум на Общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50% от акционерите с право на глас. Съгласно предвиденото в законодателството и Устава на Дружеството определени решения се приемат с гласовете на две трети от представените на събранието акции. Освен ако не е предвидено друго в закона или в Устава на Дружеството решенията на Общото събрание на акционерите се взимат с 50%+1 или повече от акциите с право на глас. Тези клаузи на Устава са съобразени с основните изисквания на Търговския закон.

5. Служители и директори като акционери

Служителите и директорите на Дружеството не притежават негови акции.

Всеки акционер упражнява правото на си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име.

6. Ограничения върху правото на глас

Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват ограничения върху правото на глас. Може да възникне едно ограничение по закон, касаещо гласуването на определени сделки със свързани лица според чл. 114 от ЗППЦК.

7. Ограничителни споразумения между акционерите

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на акции или при упражняване правото на глас.

8. Съвет на директорите. Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат както физически така и юридически лица.

Съвет на директорите

Законът и Уставът на Дружеството предвиждат Съвета на директорите да се състои най-малко от три и не повече от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с гласовете на две трети от представените на събранието акции. Според българското законодателство най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица (т.е. (а) да не са служители на Дружеството; (б) да не са акционери, притежаващи пряко или чрез свързани лица 25% и повече от гласовете в Общото събрание на Дружеството или свързани с дружеството лица;

(в) да не са лица в трайни търговски отношения с Дружеството; (г) да не са членове на управителен съвет, прокуристи, или служители на фирма, попадаща в (б) и (в), или (д) да не са лица, свързани с друг член на Съвета на директорите на Дружеството).

Уставът на Дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. По правило решенията на Съвета на директорите се приемат с обикновено мнозинство, освен ако за определени решения законът или Устава предвиждат друго. Бордът на директорите упълномощава Изпълнителния директор да представлява Дружеството и да отговаря за оперативната дейност. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани неограничено, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да подаде оставка и да изиска да бъде заличен като член на Съвета от Търговския регистър, като даде писмено предизвестие, адресирано до Дружеството.

Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда решението за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъде одобрено от две трети от акционерите с право на глас, присъстващи на Общото събрание на акционерите. КФН има право да издава възбрани или инструкции и заповеди, в случай че някое от решенията на Общото събрание на акционерите, или на Съвета на директорите на Дружеството е обявено за незаконно. КФН може да издаде такава заповед, ако решението на Съвета на Директорите е вредно за интересите на акционерите или на други инвеститори.

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството влизат в сила от датата на вписване на решението в Търговския регистър.

9. Правомощия на Съвета на директорите

Съветът на директорите ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. Съветът на директорите взема решения за всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- Сключване, прекратяване и отменяне на договори с Обслужващите дружества и Банката-депозитар;
- Контролиране изпълнението на договорите с Обслужващите дружества и Банката-депозитар;
- Вземане на решения за придобиване на вземания за секюритизация съгласно чл. 7, ал. 1 и 2 и чл. 8 от Устава на Дружеството и нормативните ограничения и изисквания;
- Вземане на решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в съответствие с изискванията и ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ, Устава на Дружеството и българското законодателство;
- Вземане на решения за кандидатстване за банкови кредити и сключване на договори с банки за:
 - (a) Придобиване вземания за секюритизация, включително и кредити, които надхвърлят $\frac{1}{2}$ от общата стойност на активите на Дружеството за текущата година, според заверения финансов отчет, и
 - (b) В размер до 20% от счетоводната стойност на активите на Дружеството, които кредити ще бъдат използвани за изплащане на лихви и ако падежа на кредита не надвишава 12 месеца;
- Вземане на решения за предоставяне на обезпечения по кредитите от т. 10 по-горе, включително и в случаите, в които обезпечението надхвърля $\frac{1}{2}$ от активите на Дружеството за текущата година, според заверения финансов отчет на Дружеството;

- Вземане на решения за инвестиране на до 10% от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- Избиране и освобождаване на изпълнителни директори;
- Вземане на решения за увеличение на капитала на Дружеството съгласно чл. 21 от Устава на Дружеството
- Вземане на решения за емитиране на облигации съгласно чл. 13, ал. 2 и 3 от Устава; Съветът на Директорите взема решения по всички въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

Обратно изкупуване на акции

За разлика от другите публични компании при дружествата със специална инвестиционна цел чл. 111, (5) от ЗППЦК забранява обратното изкупуване на акции.

10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството

Доколкото е известно на Дружеството, няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се променили или прекратили, в случай на смяна на контролиращия акционер.

11. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Доколкото е известно на Дружеството, няма споразумения между Дружеството и директорите или служителите му, според които да се изплащат бонуси или обезщетения в случай на прекратяване на трудов договор, съкращение или уволнение без правно основание или поради смяна на контролиращия акционер.



Даниела Ханджиева
Изпълнителен директор