

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
за периода 01.01.2008 г – 30.09.2008 г.,
съгласно чл. 41, ал. 2 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г.

1. Важни събития за „КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2008 г. – 30.09.2008 г.

1.1. На 16.01.2008 г. е сключен договор за цесия с предмет придобиване на вземане от **„Юробанк И Еф Джи България” АД, Булстат: 000694749** към **„Жасмин Агро” ООД, Булстат: 102126381**, със седалище и адрес на управление: Бургас, кв. „Долно Езерово”, ул. „Ропотамо” №4 произтичащо от договор за банков кредит №250/27.09.2005 г. с размер на вземането към 20.12.2007 г. 1 248 054.73 щ.д. (един милион двеста четиридесет и осем хиляди петдесет и четири щатски долара и 73 цента) с краен срок за погасяване - 25.08.2008 г. и договорен лихвен процент в размер на базовия лихвен процент на **„ДЗИ Банк” АД** (сега **„Юробанк И Еф Джи България” АД**) за щатски долари, но не по – малко от 8,50 (осем цяло и пет десети) на сто годишно. При просрочие на погасителна вноска, неиздължената изискуема част от кредита се олихвява за просрочие с лихва в размер, равен на договорения лихвен процент плюс наказателна надбавка в размер на 15 (петнадесет) пункта годишно. Вземането се прехвърля със следните обезпечения: 1. Договорна ипотека, учредена от **„Жасмин Агро” ООД** в полза на банката върху недвижими имоти (оранжерии с площ 360 дка в гр.Стрелча); 2. Договорна ипотека учредена върху дворно място с площ 870 кв.м. по плана на кв. „Долно Езерово”, гр. Бургас, ведно триетажната жилищна сграда; 3. Договорна ипотека, учредена от трето лице ипотекарен длъжник върху дворно място с площ 14 600 кв.м., разположено в кв. „Долно Езерово”, гр. Бургас; 4. Договор за особен залог от 27.09.2005 г. върху транспортни средства; 5. Договор за особен залог 27.09.2005 г. върху машини и съоръжения. Цената по договора за цесия, която **„Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ** следва да заплати на **„Юробанк И Еф Джи България” АД** съгласно приетата схема за плащане е 1 100 000 щ.д. (един милион и сто хиляди щатски долара).

1.2.1. На 16.01.2008 г. е сключен договор за цесия с предмет придобиване на вземане от **„Юробанк И Еф Джи България” АД, Булстат: 000694749** към **„Асенова крепост” АД, Булстат: 115012041**, със седалище и адрес на управление: Асеновград, ул. „Иван Вазов” №2, произтичащо от договор за банков кредит №3320/11.03.2005 г. с размер на вземането 3 190 410 (три милиона сто и деветдесет хиляди четиристотин и десет) евро, ведно с предоставените в обезпечения, както следва: 1. Договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на **„Асенова крепост” АД**: Масивна сглобяема едноетажна сграда, със застроена площ 8 734 кв.м. и РЗП 9294 кв.м., находяща се в гр. Асеновград, ул. „Иван Вазов” №2; 2. Договор за особен залог от 11.03.2005 г. върху машини, съоръжения, оборудване за производство на БОППФ и спомагателни машини вписан в ЦРОЗ под №2005031100490.

1.2.2. Със същия договор за цесия от 16.01.2008 г. е придобито вземане от **„Юробанк И Еф Джи България” АД, Булстат: 000694749** към **„Асенова крепост” АД, Булстат: 115012041**, със седалище и адрес на управление: Асеновград, ул. „Иван Вазов” №2, произтичащо от договор за банков кредит

№241/21.06.2005 г. с размер на 1 136 936.30 щ.д. (един милион сто тридесет и шест хиляди деветстотин тридесет и шест щатски долара и 30 цента), ведно с предоставените в обезпечения, както следва: 1. Договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на „Асенова крепост“ АД, находящи се в гр. Асеновград, а именно: Масивна административна сграда, състояща се от партер и четири етажа със ЗП 405.34 кв.м. и РЗП 2287.35 кв.м.; Масивна едноетажна сграда със специално помещение, с РЗП 6547 кв.м., съставляваща промишлена сграда, ведно с идеални части от правото на строеж върху терена, съставляващ поземлен имот №00702.510.87 по кадастралната карта на гр. Асеновград. 3. Договор за особен залог от 21.06.2005 г., сключен между ДЗИ БАНК АД (сега “Юробанк И Еф Джи България” АД), учреден върху ДМА и готова продукция, съгласно приложен опис, вписан в ЦРОЗ под №2005062301173.

1.3. На 14.01.2008 г. е сключен Анекс №1 към договор за цесия от 24.09.2007 г. с педента ТБ „Инвестбанк“ АД по силата на който страните променят член 3 (трети) от договора като го редактират във връзка с постигната договореност между тях за намаляване на цената на придобиване на всяко едно от вземанията. На 06.06.2008 г. е сключен Анекс №2 към договор за цесия от 24.09.2007 г. с педента ТБ „Инвестбанк“ АД по силата на който се променя член 8 от договора с редакция, че вземането към „Асенова крепост“ АД се прехвърля на “Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ, ведно със следното обезпечение: Договорна ипотека, съгласно Нотариален акт за договорна ипотека №8 от 26.10.2006 г. при Служба по вписванията гр. Панагюрище върху недвижими имоти собственост на „Жасмин Агро” ЕООД, представляващи земеделска земя с площ 360000 кв.м., ведно с построения в имота оранжерийен комплекс.

1.4. На 22.04.2008 г. влиза в сила Договор за прехвърляне на вземане (под условие – плащане на първата вноска от цената) между „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ, Булстат: 131550438 и „Химимпорт Инвест” АД, Булстат: 831541734. Договорът е сключен на 21.01.2008 г. и е с предмет възмездно прехвърляне на вземане на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към „Алтори Груп” ООД в размер на 1 157 930 лв. (един милион сто петдесет и седем хиляди деветстотин и тридесет лева).

Вземането е придобито от „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ с договор за цесия от 15.11.2007 г. от „Зърнени храни – Балчик” ЕАД, Булстат: 124518155, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Шипка” № 46 и е възникнало в основание на авансово заплатена сума от 2000 г. Вземането на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към длъжника преминава към „Химимпорт Инвест” АД във вида и размера, какъвто е към дата 15.11.2007 г.

„Химимпорт Инвест” АД купува горепосоченото вземане за цена в размер на 1 160 000 лв. (един милион сто и шейсет хиляди лева), при следните условия: плащането на цената е на вноски, като договорът влиза в сила от датата на заверяване сметката на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ с първата вноска, а прехвърлителният ефект по отношение на вземането настъпва с плащане на пълния размер на посочената цена по договора.

На 06.06.2008 г. е извършено последното плащане от „Химимпорт Инвест” АД към „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ, във връзка с Договор за прехвърляне на вземане на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към „Алтори Груп” ООД. В резултат на плащането е изплатен пълният размер на цената по

горепосоченият договор и е настъпил прехвърлителен ефект по отношение на вземането.

1.5. На 22.04.2008 г. влиза в сила Договор за прехвърляне на вземане (под условие – плащане на първата вноска от цената) между „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ, Булстат: 131550438 и „Химимпорт Инвест” АД, Булстат: 831541734. Договорът е сключен на 21.01.2008 г. и е с предмет възмездно прехвърляне на вземане на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към Ангел Йорданов Киряков, с ЕГН: 5812191067, от град Варна в размер на 522 037.86 лв. (петстотин двадесет и две хиляди тридесет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), от които: 294 000 лв. (двеста деветдесет и четири хиляди лева) - главница, и лихва – 228 037.86 лв. (двеста двадесет и осем хиляди тридесет и седем лева и осемдесет и шест стотинки).

Вземането е придобито от „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ с договор за цесия от 15.11.2007 г. от „Зърнени храни – Балчик” ЕАД, Булстат: 124518155 и е възникнало в основание на предоставен паричен заем. Вземането на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към длъжника преминава към „Химимпорт Инвест” АД във вида и размера, какъвто е към дата 15.11.2007 г.

„Химимпорт Инвест” АД купува горепосоченото вземане за цена в размер на 530 000 лв. (петстотин и тридесет хиляди лева), при *следните условия*: плащането на цената е на вноски, като договорът влиза в сила от датата на заверяване сметката на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ с първата вноска, а прехвърлителният ефект по отношение на вземането настъпва с плащане на пълния размер на посочената цена по договора.

На 24.07.2008 г. е извършено последното плащане от „Химимпорт Инвест” АД към „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ, във връзка с Договор за прехвърляне на вземане на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към Ангел Йорданов Киряков. В резултат на плащането е изплатен пълният размер на цената по горепосочения договор и е настъпил прехвърлителен ефект по отношение на вземането.

1.6. На 15.05.2008 г. влиза в сила Договор за прехвърляне на вземане (под условие – плащане на първата вноска от цената) между „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ, Булстат: 131550438 и „Химимпорт Инвест” АД, Булстат: 831541734. Договорът е сключен на 21.01.2008 г. и е с предмет възмездно прехвърляне на вземане на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към „Тортуга ООД”, Булстат: 103536374 в размер на 231 509.61 лв. (двеста тридесет и една хиляди петстотин и девет лева и шестдесет и една стотинки), от които: 135 000 лв. (сто тридесет и пет хиляди лева) - незаплатена главница, и лихви в размер на 96 509.61 лв. (деветдесет и шест хиляди петстотин и девет лева и шестдесет и една стотинки).

Вземането е придобито от „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ с договор за цесия от 15.11.2007 г. от „Зърнени храни – Балчик” ЕАД, Булстат: 124518155 и е възникнало в основание на договор за временно финансиране от 31.08.2001 г. Вземането на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ към длъжника преминава към „Химимпорт Инвест” АД във вида и размера, какъвто е към 15.11.2007 г.

„Химимпорт Инвест” АД купува горепосоченото вземане за цена в размер на 240 000 лв. (двеста и четиридесет хиляди лева), при *следните условия*: плащането на цената е на вноски, като договорът влиза в сила от датата на заверяване сметката на „Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ с първата вноска, а прехвърлителният ефект по отношение на вземането настъпва с плащане на пълния размер на посочената цена по договора.

На 10.07.2008 г. е извършено последното плащане от „Химимпорт Инвест“ АД към „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ, във връзка с Договор за прехвърляне на вземане на „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ към „Тортуга ООД“. В резултат на плащането е изплатен пълният размер на цената по горепосоченият договор и е настъпил прехвърлителен ефект по отношение на вземането.

2. Важни събития за „КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АДСИЦ, относно лицата и начина на представителство на дружеството, настъпили през първото шестмесечие на 2008 г.

На 01.02.2008 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ на което е взето решение за назначаване на Иво Каменов Георгиев, с ЕГН 6909228783, за прокурист на дружеството с правото да го представлява самостоятелно. Досегашният изпълнителният директор Владимир Малчев ще продължи да представлява „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ само заедно с прокурита на дружеството. Това обстоятелство е надлежно вписано по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

На 19.06.2008 г. „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ сключи трудов договор с лицето Димитър Илиев Жилев за назначаването му на длъжност Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството. ДВИ е с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Стефан Караджа № 2, телефон за кореспонденция: 980-16-11/ втр. 176.

3. Влияние на важните събития за „КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АДСИЦ, настъпили през деветмесечието на 2008 г. върху резултатите във финансовия отчет

Важните събития за „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ, настъпили през деветмесечието на 2008 г., не са оказали влияние върху резултатите на дружеството във финансовия отчет.

4. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година

Преди да инвестира в акции на Дружеството, потенциалният инвеститор трябва да знае, че подобна инвестиция е свързана с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, както и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да закупят акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно значимостта им към настоящия момент за дейността на Дружеството.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за дейността, с която то ще се занимава (секюритизиране на вземания), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори, които са разгледани детайлно по-долу:

Възможно е плащанията по закупените вземания да не бъдат изплатени, да бъдат изплатени частично или да бъдат забавени. Основния риск за дружество, което инвестира във вземания, е възможността съответния длъжник да не плати дължимата сума или част от нея, както и да забави плащането си. Във всички тези случаи дружеството ще понесе определени загуби. За ограничаване на този риск е въведено и закононото изискване всички придобити от дружеството вземания да бъдат оценявани от независим оценител. Освен това ръководството на “Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ ще приеме вътрешни правила за избор на вземания, в които дружеството може да инвестира, така че вероятността от неплащане да бъде минимизирана. При определени случаи е възможно да се потърси и застраховка срещу риска от неплащане с цел намаляването му до приемливо ниво. Що се отнася до риска от забавяне на плащанията, дружеството ще инвестира във вземания, които позволяват начисляване на неустойка при забавяне на плащанията.

Дружеството ще е зависимо от лихвените нива. Ако текущите пазарни лихвени проценти се променят значително в една или друга посока, “Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ може да реализира значителни загуби. Това важи с особена степен за инструментите с плаваща доходност. Ако например лихвените проценти по вземанията, притежавани от дружеството паднат значително в сравнение с лихвените проценти, при които дружеството се финансира, това би довело до сериозни загуби. С цел да минимизира този риск, Дружеството планира да балансира активите и пасивите си по отношение „фиксирана – плаваща доходност”, както и по отношение на лихвените равнища на вземанията и задълженията.

Дружеството ще е зависимо от стопанската конюнктура. Тъй като дружеството ще секюритизира вземания от длъжници, свързани директно или индиректно с реалния сектор на икономиката, стопанската конюнктура като цяло и в отделните сектори на икономиката ще има значително влияние върху неговата дейност. При висок и устойчив икономически ръст например, вероятността от неплащане по вземанията е значително по-ниска, отколкото в периоди на стагнация, когато дори и редовните длъжници имат затруднения. Отделните сектори на икономиката също могат да имат различни стопански цикли. Ако например голяма част от портфейла на дружеството е от вземания от един сектор, то евентуални неблагоприятия в този сектор, могат да доведат до нарастване на лошите вземания и до загуба за дружеството. За минимизиране на този риск “Кепитъл Мениджмънт” АДСИЦ ще поддържа широко диверсифициран портфейл от вземания от различни сектори и компании с цел

недопускане проблемите в един сектор да се отразят върху финансовия резултат на дружеството. Приоритет ще имат секторите, които са антициклични и се представят добре дори и при общо забавяне на ръста на икономиката.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва. През последните години, в сектора за търговия и събиране на вземания навлязоха много нови участници, в т. ч. и много чуждестранни компании. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за пазара.

Съществува риск за възникване проблем с ликвидността. Дружеството може да не успее да превърне бързо портфейла си от вземания в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). "Кепитъл Мениджмънт" АДСИЦ ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

Съществува риск от предрочно изплащане на закупените от Дружеството вземания. Ако длъжниците по закупените вземания ги изплатят частично или напълно преди падежа, "Кепитъл Мениджмънт" АДСИЦ би реализирало чувствително по нисък спрямо очаквания доход от инвестираните средства. За ограничаване на този риск, дружеството ще инвестира предимно във вземания, при които длъжникът дължи допълнителна такса при предварително изплащане на вземането.

Възможни са неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е освобождаването от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружествата със специална инвестиционна цел. Рискът от промяна на тези данъчни преференции, както и на периода на тяхното съществуване е фактор, който може да рефлектира отрицателно върху очакванията ни за бъдещата икономическа активност на Дружеството. От друга страна дейността на дружеството подлежи на регулация от множество институции. Съществува риск регламентиращото дейността на АДСИЦ законодателство да бъде променено, което да доведе до непредвидени разходи и неблагоприятни последици за печалбата на Дружеството.


Напускането на ключови служители може да застраши дейността на дружеството. Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което

този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

Съществува риск от валутни загуби. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при придобиване на вземания във валути, различни от лева и еврото. Ако дружеството притежава повече активи, отколкото пасиви, деноминирани в дадена валута, различна от лева и еврото, то при евентуално поскъпване на тази валута, то ще реализира печалба и обратното. С цел минимизиране на този риск, дружеството ще контролира размера на активите и пасивите във валути, различни от лева и еврото с цел недопускане на драстични разминавания между тях.

Нарастване на инфлацията с темпове по-високи от 3-4% годишно може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева и евро. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Според прогнозите нивото на инфлация за 2008 г. може да надхвърли 10-12% годишно, което прави неблагоприятното влияние съществено.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнес средата вследствие на политически промени. Политическият риск произтича от възможностите с оглед приближаваните парламентарни избори през 2009 година, правителството да забави темпото на провеждането на реформи в страната, както и да се ограничи в предприемането на непопулярни икономически мерки., което може да окаже неблагоприятно развитие на бизнес средата, а следователно и на дейността на дружеството.


(Иво Каменов – Прокурисл)

