

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за периода 01.01.2008 – 31.12.2008

Улпина АДСИЦ е вписано в търговския регистър на Софийския градски съд на 26.04.2007 г. То получи разрешение за дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на вземания на 04.09.2007 г. Дружеството е в началото на своето съществуване и тепърва структурира своята дейност и портфейл.

Главната задача пред дружеството за периода на неговото съществуване беше подготовката на вътрешните правила за дейност и проспекта за задължителното първо публично предлагане на акциите на дружеството. В същото време дружеството постепенно и следвайки консервативна стратегия за подбор, набира устойчив портфейл от вземания с доходност, надвишаваща средната лихва по банковите заеми на българския финансов пазар.

Модел на селекция

Основната цел на дружеството е селектирането на креативен портфейл: секюритизиране на вземания, срещу които стоят активни вложения в реалната икономика, добавящи стойност. По този основен критерий вземанията, секюритизирани от Улпина АДСИЦ се отличават от портфейлите на финансови институции, които секюритизират пасивни вземания, възникнали в резултат от потребителско кредитиране, включително жилищни и други потребителски инвестиции. С този приоритет при портфейлната селекция Улпина АДСИЦ се ориентира към средния пазарен сегмент, като секюритизира вземания срещу търговци – търговски дружества и физически лица инвестирани в търговски дружества, собствени еднолични фирми и собствена самостоятелна практика.

Анализите на дружеството показват, че общата тенденция към повишение на лихвените равнища в еврозоната, а с още по-бързи темпове – в България, ще повлияят положително на възможността на дружеството да придобива качествени вземания при достатъчен за постигане на посочените цели на Улпина АДСИЦ лихвен марж.

Сведения за дейността за периода

Основната цел на Улпина АДСИЦ в началото на своето съществуване е формирането на стабилен и диверсифициран портфейл от вземания за секюритизация с доходоносност надвишаваща тази по алтернативните банкови вложения с фиксирана доходност. Първоначалният капитал на дружеството е крайно недостатъчен за тази цел, ето защо дружеството ползва заемни средства за натрупване на оптимален портфейл вземания за секюритизиране. Политиката на дружеството по отношение на кредитното усилване (leveraging) на дейността е представена подробно в раздела "Ликвидност и финансиране" на този междинен отчет.

На 27 октомври 2008г. с анекс към договор за цесия Улпина АДСИЦ закупи от Транс Ойл Комерс ЕООД частично вземане срещу дружество Солей Рент А Кар ЕООД за сумата от 17,700 лв. След изпълнението на този анекс Улпина АДСИЦ притежава 57.19% от вземането, а именно на обща стойност 333,365.42 лева.

На 20 ноември 2008г. дружество Про Натюр АД със седалище в с.Хрищени, България и адрес на управление: с. Хрищени, ул. Стадиона № 3, БУЛСТАТ: 123560062, регистрирано по фирмено дело № 751 по описа на Старозагорски окръжен съд за 2001 година погаси изцяло задължението си към Улпина АДСИЦ на стойност 150,000.00 лева.

На 28 ноември 2008г. с анекс към договор за цесия Улпина АДСИЦ закупи от Транс Ойл Комерс ЕООД частично вземане срещу дружество Солей Рент А Кар ЕООД за сумата от 35,000 лв. След

изпълнението на този анекс Улпина АДСИЦ притежава 63.32% от вземането, а именно на обща стойност 368,277.67 лева.

На 05.12.2008г. с договор за цесия Улпина АДСИЦ закупи вземане към „Биметал“ ЕООД, със седалище в гр.София, България и адрес на управление: София, ул. „Велико Търново“ № 37, ет. 3, ап. 20, ЕИК 105565556 в Т.Р. при Агенция по вписванията в размер на 120 000 лева от Транс Ойл Комерс ЕООД, ЕИК 130984524 в Т.Р. при Агенция по вписванията с падеж 05.12.2009 г.

Данни за печалбата към 31.12.2008г.

По неаудитирани данни към 31 декември 2008 година, Улпина АДСИЦ отчита печалба в размер на 95,656.37 лева. Основните аналитични показатели, характеризиращи рентабилността на дружеството са посочени в следващата таблица 1:

Таблица 1: Аналитични показатели за рентабилността на Улпина АДСИЦ

| | за текущия период | | при база 365 дни | |
|---|-------------------|------------|------------------|------------|
| Оперативен приход [EBITDA] | BGN | 147,754.61 | BGN | 147,754.61 |
| Нетен резултат (Net Income) | BGN | 95,656.37 | BGN | 95,656.37 |
| Рентабилност на активите (ROA) | | 10.33% | | 10.33% |
| Рентабилност на ангажирания капитал (ROCE) | | 17.10% | | 17.10% |
| Рентабилност на собствения капитал (ROE) *) | | 11.10% | | 11.10% |

Отчетният период е четвъртият тримесечен период за 2008 година на Улпина АДСИЦ.

Данни за размера на активите към 31.12.2008 г.

Общият размер на активите на Улпина АДСИЦ към края на текущия отчетен период е 925,697.48 лева, от които доходноосни активи в размер на 866,069.17 лева.

Доходноосните активи се формират изцяло от вземания, закупени за секюритизиране. Всички вземания са редовно обслужвани.

Пълната информация по отношение на активите на Улпина АДСИЦ, чието оповестяване се изисква по реда на Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор се съдържа в бележките към финансовия отчет на Улпина АДСИЦ към 31.12.2008 г., приложение към този доклад за дейността. В таблица 2 се съдържат основните характеристики на вземанията в портфейла на Улпина АДСИЦ към 31.12.2008 г. (придобити и непогасени вземания).

Таблица 2: Информация за придобитите и непогасени на Улпина АДСИЦ към 31.12.2008 (чл. 41, ал. 2, т. 3 от Наредба № 2 на КФН, респ. т. 3.1 от Приложение 3 към Наредба № 2)

| | Мярка | Стойност |
|--|---------|------------|
| Размер на вземанията | левове | 866,069.17 |
| Среднопредтеглен срок на плащанията (standard duration) | дни | 377 |
| Среднопредтеглен срок по Маколи-Уейл *) (Macauley-Weil duration) | дни | 353 |
| Модифициран среднопредтеглен срок (modified duration) | дни | 345 |
| Среден размер на обезпеченията спрямо общия размер на вземанията | процент | 171% |
| Срок до падежа на вземанията, надвишаващи 10% от портфейла: | | |
| • Вземане към Ив Гест ООД | дни | 31 |
| • Вземане към Биметал ЕООД | дни | 339 |
| • Вземане към Билд Инженеринг МГ 2006 | дни | 110 |
| • Вземане към Солей Рент А Кар ООД | | 1,054 |
| Дял на необслужваните вземания в портфейла | процент | 0.00% |

*) Дружеството намира, че всяка апроксимация на пазарната доходност на кредитния пазар е неизбежно, при това силно повлияна от различната рискова структура на кредитите (вземанията), за

които се отнася. Ето защо вместо обичайната мярка за срочност на портейла по Маколи, използваме вариацията на Уейл, при която скontoвият фактор се базира върху пазарната доходност на държавните ценни книжа в съответната валута.

Ликвидност и финансиране

Дружеството финансира дейността си до този момент със средства от собствения си капитал, и натрупаната печалба, както е посочено в [таблица 3](#).

Таблица 3: Финансиране на портфейла на Улпина АДСИЦ към 31.12.2008

| | Сума (левове) | Дял (проценти) |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Уставен капитал | 650,000.00 | 75.06% |
| Нетна натрупана печалба | 106,197.86 | 12.27% |
| Премиен резерв | 109,871.31 | 12.67% |
| Обща цена на придобиване на портфейла | 866,069.17 | 100.00% |

Информацията за сделките на Улпина АДСИЦ със свързани лица, чието оповестяване се изисква по реда на Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор се съдържа в бележките към финансовия отчет на Улпина АДСИЦ към 31.12.2008 г., приложени към този доклад за дейността.

Съществени рискове и основни несигурности

Съществените рискове, пред които е изправено дружеството до края на финансовата година са рискът от неплатежоспособност (default risk) на задължените лица, лихвен риск (interest rate risk) и операционният риск (operational risk). През периода портфейлът на Улпина АДСИЦ продължава да е изложен на концентрационен риск (concentration risk).

Рискът от неплатежоспособност (default risk) на задължените лица е главен, неотменим и вечен риск, специфичен за цялата финансова индустрия. В същото време именно наличието на този риск и обществената потребност от неговото професионално управление и разпределение е сред главните причини за възникването и съществуването на финансовата индустрия. За предпазване от този риск Улпина АДСИЦ ползва три механизма за защита: първична – чрез оценка на дейността, финансовото състояние и способността за генериране на добавена стойност на задълженото лице, срещу което се купуват вземания; вторична – чрез учредяване на обезпечения при стандартите, приложими в банковото дело и катастрофична защита – чрез договорената с кредиторите на Улпина АДСИЦ възможност за прехвърляне на остатъчния риск при необходимост.

Лихвеният риск (interest rate risk) е определен като опасността от загуби в следствие от промяна на пазарните лихвени проценти. Той се поражда от факта, че доходността до падежа на купуваните от Улпина АДСИЦ вземания е фиксирана, докато лихвите на финансовите пазари се променят непрекъснато. При понижение на пазарните лихви над праговия размер възниква икономически мотив на задължените лица предсрочно да платят задълженията си към Улпина АДСИЦ, като се рефинансират при подобрените условия на кредитния пазар. При повишение на пазарните лихви caeteris paribus расте цената за финансиране, чиито основен компонент са очакваната от акционерите доходност. Улпина АД ограничава този риск чрез осигурената средносрочна кредитна линия, по която лихвеният процент е фиксиран, а размерът ѝ позволява на дружеството гъвкаво да реагира на случаите на предсрочно погасяване на вземания.

Операционният риск (operational risk) се определя в § 644 на Международните стандарти за уеднаквяване на измерването на капитала и капиталовите изисквания, известни като "Базел II", като "опасността от загуба, възникваща от неадекватност или пропуски във вътрешните процедури, лица и системи или от външни събития". Като нововъзникнало дружество със специална инвестиционна цел Улпина АДСИЦ е изложено в повишена степен на този риск. Начинът за намаляване на операционния риск дружеството вижда в изграждането и налагането на устойчиви и рационални вътрешни правила, повишен контрол на директорите върху ежедневната дейност на дружеството и в изграждането на система за постоянно обучение на персонала.

Концентрационният риск (concentration risk) се дефинира като увеличената опасност от загуби, породени от другите (първични) рискове в портфейла поради недостатъчна диверсификация на портфейла в самостоятелни, некорелирани позиции. Портфейлът на Улпина АДСИЦ е изложен на този риск поради избрания бизнес модел (модел на селекция, профил на портфейла), недостатъчния засега общ размер и ниска ефективна срочност на портфейла. Начинът за елиминиране на този риск се съдържа в изложената стратегия на дружеството: увеличаване на общия размер на

портфейла при запазване на размера на средната позиция и диверсификация на портфейла по икономически отрасли и по територия.

Като най-съществена несигурност, влияеща върху дружеството определяме инфлацията. Поради ниския до момента общ размер на портфейла отношението на условно постоянните разходи към нетния доход на дружеството е високо, затова възможното увеличение на издръжката на дейността може пряко да повлияе върху доходността на Улпина АДСИЦ. Косвено инфлацията влияе върху акционерите, като ерозира реалния размер на вложенията и доходността от тях. Макар че инфлацията е общосистемен фактор извън контрола на дружеството, Улпина АДСИЦ се стреми да намали прякото влияние на инфлационната несигурност като увеличи размера на портфейла си.

Корпоративни събития

Улпина АДСИЦ е вписано в търговския регистър на Софийския градски съд на 26.04.2007 г.

На 04.09.2007 г. Улпина АДСИЦ получи разрешение от Комисията за финансов надзор да извършва дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на вземания. Потвърден е проспектът за първоначалната емисия обикновени поименни акции на дружеството.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ–София АД по Протокол №30/08.10.2008 год. е взето следното решение:

Във връзка с подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ – София АД на основание чл. 30, ал. 8, допуска до търговия на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел на БФБ–София АД, следната емисия акции:

- Емитент: Улпина АДСИЦ–София;
- ISIN код: BG1 100038071;
- Размер на емисията: 650 000 лева;
- Брой акции: 650 000 броя;
- Номинална стойност на една акция: 1 /един/ лев;
- Вид на акциите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми;
- Присвоен борсов код: UPY;
- Поръчките за покупка и продажба се въвеждат с минимална стъпка на котиране с точност от три знака след десетичната запетая.
- Датата на въвеждане за търговия е 16.10.2008 г. /четвъртък/.

Събития след края на отчетния период

Няма настъпили корпоративни събития след края на отчетния период.

Улпина АДСИЦ

Димитър Димитров
изпълнителен директор