

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на

ХипоКредит АД, ISIN код на емисията: BG2100001051

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена Българска Банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по втора емисия корпоративни облигации, емитирани от ХипоКредит АД на 17.01.2005 г.

Документите, въз основа на които е изготвен този доклад, са както следва:

- ⇒ Проспект за вторично публично предлагане;
- ⇒ Отчет за третото тримесечие на 2005 г., съдържащ (а) междинни финансови отчети, изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност към 30.09.2005 г.; (б) справки по образец, определен от заместник-председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и (в) важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, по чл. 28 от Наредба №2, относно обстоятелства настъпили през изтеклото тримесечие (вх. No. ОББ 310-0591 / 28.10.2005 г.);
- ⇒ Отчет за четвъртото тримесечие на 2005 г., съдържащ (а) междинни финансови отчети, изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност към 31.12.2005 г.; (б) справки по образец, определен от заместник-председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор и (в) важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа, по чл. 28 от Наредба №2, относно обстоятелства настъпили през изтеклото тримесечие (вх. No. ОББ 310-0054 / 25.01.2006 г.);
- ⇒ Отчет за изпълнението на задълженията на дружеството съгласно условията на облигационната емисия (вх. No. ОББ 310-0054 / 25.01.2006 г.);
- ⇒ Информация към 31.12.2005 г. за състоянието и размера на учреденото обезпечение, описано по номер на договора за финансиране, разрешен размер, остатък по главницата, падеж и вид на обезпечението (вх. No. ОББ 310-0013 / 10.01.2005 г.).

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Съгласно Проспекта за вторично публично предлагане на облигациите емисията не е целева. Набраните средства са използвани за рефинансиране (чрез частично погасяване на кредитната линия в Корпоративна търговска банка АД) на 23 броя договори за финансиране на обща стойност 1 000 000 евро, като тези договори са обезпечени с ипотека на недвижими имоти в полза на ХипоКредит АД.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Като обезпечаване на вземането по главницата, която е в размер на един милион евро, лихвите и разноските по облигационния заем, дружеството е заложило като първи по ред залог в полза на банката – довереник на облигационерите своите настоящи и бъдещи парични вземания по договори за финансиране.

Към 31.12.2005 г. размерът на обезпечението е на стойност 1 117 209 евро, като сумата представлява бъдещи парични вземания по 34 договора за финансиране на недвижими имоти (къщи, апартаменти, сгради с производствено предназначение и земи).

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Дружеството е поело ангажимент да спазва определени изисквания и съотношения през срока на облигационния заем. Целта на тези ограничения е по-голяма защита на интересите на облигационерите.

Дружеството е длъжно да спазва изискванията на Търговския закон при първичното предлагане на облигации и впоследствие, при регистрирането на ценните книжа за вторична търговия на БФБ – София, на ЗППЦК по отношение на обезпечена емисия облигации. Поради динамичното естество на обезпечението, Дружеството следи за спазването на изискванията на законите и поетите ангажименти в края на всеки календарен месец. В случай на промяна на състоянието на портфейла от договори за финансиране, служещ за обезпечение на емисията облигации, спрямо целевите нива, Дружеството се задължава да възстанови съотношенията на или над целевите нива до 5 работни дни, следващ установяването на несъответствието, ако съотношението спадне под поетия от Дружеството ангажимент.

1. Съотношение на общата сума на заложените вземания/непогасена главница, без просрочия/ спрямо общата сума на номиналната стойност на облигационния заем: 1,10 към 1.
2. Дружеството се задължава да не отписва договори за финансиране, включени в Покритието на емисията облигации, за срока на облигационния заем, освен в случаите на прекратяване на договора за финансиране или пълно издължаване на всички вземания по договор за финансиране.
3. Дружеството се задължава от датата на учредяване на обезпечението по емисията, да предоставя на Банката – Довереник ежемесечно до 10 число на всеки месец подробна информация за състоянието и размера на обезпечението. В случай на спадане на съотношението за минимална обезпеченост на облигационната емисия дружеството е длъжно да осигури увеличение на обезпечението до изискуемия минимум не по-късно от 5 работни дни от установяване спадането на размера на обезпечението под минимално изискуемото ниво.
4. Дружеството се задължава да уведомява най-късно на следващия работен ден Банката - Довереник за всички съществени промени по обезпечението на облигационната емисия. За съществени промени се счита спадане на обезпечението с 2% и повече под минимално изискуемо ниво. Емитентът се задължава да увеличи обезпечението до минимално изискуемите размери в срок от 5 работни дни след уведомлението.
5. Дружеството се задължава да осигури обслужване на задълженията си по настоящата облигационна емисия при условия равни на задълженията, произтичащи от договорите му с други кредитори, сключени понастоящем, както и от такива, които ще бъдат сключени в бъдеще, без приоритет и по-благоприятни условия за други кредитори, на което и да било от тях.

Към 31.12.2005 г. съотношението на общата сума на заложените вземания (непогасена главница, без просрочия) спрямо общата сума на номиналната стойност на облигационния заем е 1.117 към 1, което означава, че дружеството изпълнява поетото задължение за минимална стойност на този показател.

4. Финансови показатели и финансово състояние на емитента

Дружеството започва да осъществява реално същинска дейност през м. август 2004 г. и не са изготвени счетоводни отчети към 30.06.2004 г. По тази причина са представени финансовите данни към 31.12.2004 и 30.06.2005 г. от одитираните счетоводните отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните счетоводни стандарти. Представените данни към 31.12.2005 са съгласно неаудитирания отчет на дружеството.

4.1. Баланс на Емитента

ХИПОКРЕДИТ АД

БАЛАНС	31.12.2005 г.		30.06.2005 г.		31.12.2004 г.			
	(BGN'000)	%	нарастване спрямо 2004	(BGN'000)	%	нарастване спрямо 2004	(BGN'000)	%
Активи								
Парична наличност	442	1,74%	294,64%	169	1,03%	50,89%	112	1,62%
Краткосрочни ценни книжа	514	2,03%	-4,10%	502	3,07%	-6,34%	536	7,78%
Вземания по предоставени финансираня по проекти	24 025	94,72%	287,06%	15 660	95,66%	152,30%	6 207	90,05%
Инвестиции в дъщерни предприятия	350	1,38%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
ДМА	21	0,08%	-32,26%	26	0,16%	-16,13%	31	0,45%
Други активи	11	0,04%	57,14%	14	0,09%	100,00%	7	0,10%
Общ активи	25 363	100%	267,95%	16 371	100%	138%	6 893	100%
Пасиви и собствен капитал								
Задължения по облигационни заеми	17 580	69,31%	790,13%	9 919	60,59%	402,23%	1 975	28,65%
Банкови заеми	2 552	10,06%	-17,94%	5 340	32,62%	71,70%	3 110	45,12%
Търговски кредити	3 990	15,73%	398,75%	-	0,00%	-100,00%	800	11,61%
Други кредитори	221	0,87%	860,87%	107	0,65%	365,22%	23	0,33%
Общ пасиви	24 343	95,98%	312,03%	15 366	93,86%	160,09%	5 908	85,71%
Собствен капитал								
Оновен капитал	1 000	3,94%	0,00%	1 000	6,11%	0,00%	1 000	14,51%
Печалба/загуба	20	0,08%	-	5	0,03%	-	(15)	-0,22%
Общ собствен капитал	1 020	4,02%	3,55%	1 005	6,14%	2,03%	985	14,29%
Общ пасиви и собствен капитал	25 363	100,00%	267,95%	16 371	100,00%	138%	6 893	100%

4.1.1. Анализ на Актива

Тъй като дейността на Емитента се състои в предоставяне на финансиране, основна част от Активите представляват “Вземания по предоставени финансираня по проекти”. Към края на 2005 г. те са 94,42% от всички активи, а към 31.12.2004 г. са 90,05%. В резултат на развитието на дейността на дружеството нарастването на тези вземания за една година е в размер на 287,06%.

Краткосрочните ценни книжа от Баланса на емитента представляват акции на инвестиционното дружество от отворен тип “Ти Би Ай Евробонд” АД. Към 31.12.2005 г. емитента притежава 2 056 бр. акции при цена на закупуване 243,19 и цена на обратно изкупуване към 31.12.2005 г. - 250,16 лева. Дружеството поддържа портфейл от акции на “Ти Би Ай Евробонд” АД поради високата им ликвидност и доходност.

Спецификата на дейността на дружеството определя липсата от необходимост от създаване на собствен сграден фонд или производствена база. Дълготрайните материални активи са незначителна част от Актива на Баланса и представляват офис оборудване и автомобил.

Дружеството поддържа около 1-2% от Актива под формата на паричната наличност. Това се налага поради спецификата на дейността и необходимостта от бързо ликвидни средства.

Емитентът притежава 70% от капитала на новоучреденото дружество “ХипоКапитал” АДСИЦ за секюритизация на вземания.

4.1.2. Анализ на Пасива

Дружеството финансира основната си дейност, чрез използване на собствения капитал и външни привлечени средства. Основните източници на външно финансиране използвани от емитента са под формата на банкови кредити и облигационни заеми.

Към 31.12.2005 г. задълженията на емитента по облигационни заеми представляват 69,31% от всички пасиви, а банковите заеми – 10,06%.

На 12.08.2004 г. Дружеството емитира първия облигационен заем при следните параметри:

ISIN код BG 2100016042
Размер – 1 000 000 EUR;
Номинал - 1 000 EUR;
Срочност – 24 месеца;
Падеж – 12.08.2006 г.;

На 17.01.2005 г. Дружеството сключи втория си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код BG 2100001051
Размер – 1 000 000 EUR;
Номинал - 1 000 EUR;
Срочност – 36 месеца;
Падеж – 17.01.2008 г.;

Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране.

На 22.04.2005 г. Дружеството сключи третия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код BG 2100006050
Размер – 3 000 000 EUR;
Номинал - 1 000 EUR;
Срочност – 36 месеца;
Падеж – 22.04.2008 г.;

Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране.

На 05.08.2005 г. Дружеството сключи четвъртия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код BG2100018055
Размер – 4 000 000 EUR;
Номинал - 1 000 EUR;
Срочност – 36 месеца;
Падеж – 05.08.2008 г.;

Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране.

На 15.12.2004 г. Емитентът е сключил Договор за банков кредит с Корпоративна търговска банка. Банката отпуска на Кредитополучателя банкова кредитна линия с кредитен лимит в размер общо на 3 000 000 евро, предназначена за финансиране на проекти, обезпечени с ипотека. Параметри на Договора:

Размер: EUR 3 000 000
Срок на договора: 12 месеца
Падеж: 15.01.2006 г.

С анекс от 05.04.2005г. размерът на кредитната линия е увеличен на 3 500 000 евро. Към 31.12.2005 г. усвоените средства са в размер на EUR 1 305 хил. евро.

С анекс срокът на кредитната линия е увеличен с още една година.

На 25.08.2005 г. Емитентът е сключил Договор за кредит с TBIF Financial Services B.V. Параметри на Договора:

Размер: EUR 5 000 000
Срок на договора: 12 месеца
Падеж: 25.08.2006 г.

4.2. Отчет за приходите и разходите на емитента и Отчет за паричния поток на емитента

ХИПОКРЕДИТ АД

Отчет за приходи и разходи

	31.12.2005 г.	30.06.2005 г.	31.12.2004 г.
	(BGN'000)	(BGN'000)	(BGN'000)
Приходи от лихви	1 446	457	84
Разходи за лихви	(1 328)	(426)	(95)
Нетен приход от лихви	118	31	(11)
Други приходи	46	39	41
	164	70	30
Разходи за заплати	(63)	(28)	(32)
Други оперативни разходи	(66)	(19)	(16)
Оперативна печалба/загуба	35	23	(18)
Данъци	0	3	3
Нетна печалба/загуба	35	20	(15)

ХИПОКРЕДИТ АД

31.12.2005 г. 30.06.2005 г. 31.12.2004 г.

Паричен поток

(BGN'000) (BGN'000) (BGN'000)

Паричен поток от оперативна дейност:

Нетна печалба/загуба	35	20	(15)
Амортизация на активи	10	5	3
Актив по отсрочен данък	-	-	(3)
Увеличение на задълженията по лихви	-	-	64
Други дебитори	(4)	(7)	(4)
Други кредитори	198	84	23

Нетни парични средства получени от оперативна дейност

239 102 68

Паричен поток от инвестиционна дейност:

Покупка на активи	-	-	(34)
Финансови активи, държани за търговски цели	22	34	(536)
Отпуснати ипотечни заеми	(17 818)	(9 453)	(6 207)
Инвестиции в дъщерни предприятия	(350)	-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	(18 146)	(9 419)	(6 777)

Паричен поток от финансова дейност:

Собствен капитал	-	-	1 000
Получени заеми	18 237	9 374	5 821
Нетен поток от финансова дейност	18 237	9 374	6 821

Изменение на паричните средства	330	57	112
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	112	112	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	442	169	112

Приходите и разходите за лихви представляват основна част от приходната и разходната част на Отчета за приходите и разходите на Емитента поради спецификата на основната му дейност. Поради краткия срок на осъществяване на реална дейност (от м. август 2004 г.) Дружеството приключва 2004 г. с отрицателен финансов резултат, но в края на 2005 г. реализира печалба от 35 хил. лева.

4.3. Анализ на ликвидността

Анализ на ликвидността		31.12.2005 г.	30.06.2005 г.	31.12.2004 г.
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения	31,13%	12,57%	81,00%
Коефициент на незабавна ликвидност	Пари/ Краткосрочни задължения	17,32%	3,16%	14,00%

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 1 млн. лв., изцяло записан и изцяло внесен.

Дружеството използва външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационни емисии
- Банкови кредити

Стойностите на коефициентите за ликвидност отразяват спецификата на дейността на дружеството. Дружеството предоставя финансиране на проекти срещу ипотека на недвижим имот. Това финансиране в по-голямата си част е дългосрочно.

Емитента има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. Дружеството се финансира основно чрез използване на комбинирана схема от банкова кредитна линия и емисия облигации. Предимствата при тази форма на финансиране са следните:

1. Размерът на усвоените средства по кредитната линия се определя от сключените договори за финансиране, обезпечени с ипотека.
2. Дължимата лихва по кредитната линия е само върху усвоените средства

Чрез издаването на емисии корпоративни облигации за рефинансиране на вече сключени договори и погасяване на кредитната линия се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Дружеството.

4.4. Анализ на рентабилността

хил. лева		31.12.2005 г.	30.06.2005 г.	31.12.2004 г.
Анализ на рентабилността				
Приходи от основна дейност		1 446	457	84
Нетна печалба/Загуба		35	20	-15
Нетни доходи от лихви		118	31	-11
Нетен лихвен марж	Нетни доходи от лихви/Общо активи	0,47%	0,19%	-0,16%
Използване на капитала	Общо капитал/Общо активи	4,02%	6,14%	14,29%
Възвращаемост на активите	Нетна печалба/Общо активи	0,14%	0,12%	-0,22%
Възвращаемост на капитала	Нетна печалба/Капитал	3,43%	1,99%	-1,52%

Дружеството е създадено в началото на 2004 г., но същинската си дейност стартира през м. Август. 2004 г. Към края на първата си година /2004 г./ емитента реализира минимална загуба, но през 2005 г. дейността набира скорост и в края на годината вече е отчетена печалба от 35 хил. лв. Поради реализираната загуба за 2004 г. показателите за възвращаемост са отрицателни. С развитието на дейността доходите от лихви спрямо активите нарастват, а дела на капитала спрямо всички активи намалява през 2005 г.

Очакванията са с увеличаване обема на дейността, дружеството да увеличава и възвращаемостта на активите и собствения капитал, каквато тенденция се наблюдава през 2005 г.

4.5. Показатели за задлъжнялост и обръщаемост

		31.12.2005 г.	30.06.2005 г.	31.12.2004 г.
Задлъжнялост				
Ливъридж	Привлечен капитал/Общо активи	0,96	0,94	0,86
Гийринг	Нетен дълг/Нетен капитал	23,43	15,12	5,88
Обръщаемост				
Обръщаемост на вземанията в дни	Вземания *бр.дни в периода/Приходи от основна дейност	6 064	6 254	26 971
Обръщаемост на задълженията в дни	Задължения*дни/Приходи от основна дейност	6 145	6 136	25 672

За финансиране на основната си дейност – предоставяне на ипотечни заеми, дружеството използва вътрешни и външни източници. Вътрешните източници са собствения капитал и реализираната печалба от дейността. Поради краткия период на дейност както капитала, така и печалбата са в сравнително малки размери. Като допълнителен и основен източник за финансиране е привлечения капитал, под формата предимно на банкови кредити и облигационни заеми. Поради тези причини показателите за задлъжнялост не могат да се анализират и сравняват с компании с различен предмет на дейност.

Показателите за обръщаемост на вземанията и задълженията /в дни/ имат високи стойности, тъй като приходите от основна дейност все още са сравнително ниски. Това се дължи както на краткия период на осъществяване на дейността, така и на дългосрочността на предоставените заеми. Тенденцията е за увеличение на приходите от основна дейност /лихви от финансираня/ с увеличение на портфейла от заеми.

5. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на ХипоКредит АД, декларира:

- ⇒ Обединена българска банка АД е извършила анализ на финансовото състояние на “ХипоКредит” АД. Обединена българска банка АД с писмо с изх. № 310 – 0031 / 16.01.2006 г.е поискала от дружеството да предостави финансов отчет към 31.12.2005 г. и отчет за изпълнението на задълженията по облигационната емисия. Обединена българска банка АД ежесечно проверява дали дружеството емитент спазва поетите към облигационерите ангажименти.
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “ХипоКредит” АД
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не контролира пряко или непряко “ХипоКредит” АД;
- ⇒ Обединена Българска Банка АД не е контролирана пряко или непряко от “ХипоКредит” АД;
- ⇒ Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

С уважение,

Стилиян Вџтев
Главен Изпълнителен Директор

Христос Кацанис
Изпълнителен Директор