

ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на "Хипокредит" АД

Борсов код на емисията: **9RTE**

ISIN код на емисията: **BG2100018089**

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100 ж 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 първа емисия корпоративни облигации, емитирана от Хипокредит АД на 30.07.2008 г.

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

- **Неодитиран, неконсолидиран финансов отчет** на емитента към 30.06.2009 г.
- **Доклад за изпълнението на задълженията на дружеството** съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходваните средства от облигационния заем към 10.07.2009 г
- **Проспект от 27.08.2008 г.** за първично предлагане на емисия корпоративни облигации на Хипокредит АД

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Изразходване на средствата от облигационния заем

Съгласно одобреният проспект емисията не е целева и набраните средства се използват за общо финансиране на основната дейност на емитента. Емитента е предоставил отчет за изразходване на средствата в таблицата отдолу:

Сума, набрана на 29.07.2008г.	10 000 000
Изплатен кредит към Совкомбанк, Русия, филиал Москва през м. 08.2008 г.	3 009 967
Изплатен кредит към Корпоративна Търговска Банка АД през м. 08.2008 г.	4 000 000
Транзакции, свързани с основната дейност на дружеството към 10.07.2009г.	2 729 346
Остатък от сумата, държан по сметка в Обединена Българска Банка АД	260 687

Данните са в евро към 10 юли 2009г. с натрупване от 29 юли 2008 г.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Към 10.07.2009г. от емисията са усвоени средства в размер на **EUR 9 739 313**. Към 10 юли 2009г. размерът на обезпечението, вписано в полза на Обединена Българска Банка АД, е на стойност **EUR**

11 407 665. От сумата на вписаните като обезпечение вземания има просрочени вземания над **30 дни**, като непогасената главница на тези договори възлиза на стойност **EUR 1 167 969**. Налице е увеличение в този показател спрямо изминалото първо тримесечие на 2009г., което се обяснява и със задълбочаващата се рецесия и финансовата и икономическа криза, обхванала и България.

Съгласно условията на емисията, в заложените като обезпечение вземания не следва да фигурират просрочени вземания над **30 дни**. Допълването на обезпечението до определената в договорът стойност на обезпечението става само с учредяване на особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на емитента по договорите за кредит и/или върху вземания на **парични средства** по разплащателната сметка водена при Банката-Довереник на облигационерите.

Към датата на настоящият доклад, паричните средства в заложената в полза на облигационерите разплащателна сметка са на стойност **EUR 475 749**.

С горепосочената сума, отношението на обезпечението по облигационния заем към усвоената сума от емисията е **1,10:1**. С това е изпълнено изискването съгласно чл. 4, ал. 9 от цитирания договор за обезпечение в размер най-малко на 110% от номиналната стойност на емисията облигации.

3. Изпълнение на поетите от емитента задължения

Хипокредит АД, в качеството си на емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент за поддържане до пълното изплащане на облигационния заем на определени коефициенти.

Стойностите на показатели към 30.06.2009г. са, както следва:

Показател	Стойност към 30.06.2009 г.	Задължение по Предложението за записване облигации
3.1. Ливъридж -(Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи);	88.07%	Максимум 90%
3.2. ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИ - Приходи от лихви / Разходи за лихви	112.36%	Минимум 110%
3.3. ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО - общия размер на вземанията по заложените договори, и/или наличните суми по сметките към ползваните суми по облигационната емисия.	110%	Минимум 110%

На база предоставените финансови отчети, емитента е спазил изискването за поддържане на минимални финансови съотношения по отношение на изискванията за ливъридж, покритие на лихвите и обезпечението.

3.4. Контрол на обезпечението

Обединена Българска Банка АД в качеството и на “Довереник на облигационерите” редовно извършва проверки на място с цел контрол на обезпечението, като последната проверка в централата на дружеството е с дата 13.03.2009 г. Практиката е при посещенията да се изисква предоставянето на актуален списък със заложените по обезпечението договори и селективно от списъка да се изисква пълната информация към тях(вкл.ипотеки, застраховки и справки за извършените погашения). Към текущия момент не е констатирано нарушение във връзка с контрола на обезпечението и качеството на кредитния портфейл. По информация на емитента съотношението на кредитите с просрочия над 30 дни към целия портфейл на дружеството не надвишава 10%.

3.5. Купонни плащания

На 30.01.2009г. дружеството е извършило лихвено плащане по емисията в размер на EUR 417 000.

4. Финансово състояние на емитента

4.1. Анализ на финансовите отчети

Основната дейност на “ХипоКредит” АД е предоставяне на финансиране, обезпечено с ипотека на недвижим имот и корпоративна гаранция от предварително определен гарант, на физически и юридически лица за следните цели:

- ✓ Покупка на недвижим имот – средствата от финансирането ще се използват за плащане покупната цена на имота;
- ✓ Оперативни или капиталови нужди – при ипотекиране на одобрен(и) от финансиращото дружество имоти(и);
- ✓ Строителство и изграждане на недвижими имоти – средствата ще се използват за финансиране на строителните работи и други свързани дейности с имоти в процес на изграждане.

БАЛАНС*

АКТИВИ (хил.лв.)	Изменение	30.6.2009	31.12.2008
Парични средства и еквиваленти	4.79%	4 131	3 942
Вземания	35.65%	1 309	965
Разходи за бъдещи периоди	-10.71%	50	56
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	10.62%	5 490	4 963
Търговски вземания	-3.05%	50224	51805
Дългосрочни финансови активи	1.11%	456	451
Разходи за бъдещи периоди	-22.07%	113	145
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	-3.07%	50 793	52 401
ОБЩО АКТИВИ	-1.88%	56 283	57 364

Активите на дружеството намаляват с -1.9% на годишна база и към 30.06.2009г достигат 56.283 млн.лв. **Дълготрайните активи** на дружеството са формирани основно от “търговски вземания” по кредитния портфейл на емитента. Търговските вземания съставят 89.2% от всички активи на дружеството. Понижението с близо 3.05% е в резултат на свиването в кредитния портфейл на дружеството. Дългосрочните финансови активи на стойност 456 хил.лв представляват инвестиции в дъщерното предприятие на дружеството- Хипокапитал.

Краткотрайните активи съставят едва 9.7% от всички активи на емитента, от тях балансовата стойност на “парични средства и еквиваленти” възлиза на 4 131 хил.лв. или 75.2% от всичките активи на дружеството. Изменението в паричните наличности допринася за повишаване на ликвидността на емитента. Сумата на краткосрочните вземанията на дружеството се увеличава с 35.6% и е формирана от вземания по предоставени търговски заеми в размер на 501 хил.лв и съдебни /присъдени вземания в размер на 807 хил.лв.

Като цяло **краткотрайните активи** нарастват с 10.62%.

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ(хил.лв)	Изменение	30.6.2009	30.12.2008
Задължения към доставчици и клиенти	-100.00%		7
Задължения към свързани предприятия	-78.56%	143	667
Задължения към бюджета	220.00%	64	20
Други краткосрочни задължения	-27.10%	1243	1 705
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	-39.56%	1 450	2 399
Задължения към свързани предприятия	-39.12%	3 044	5 000
Задължения по облигационни емисии	0.00%	43 028	43 028
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	-4.07%	46 072	48 028
ОБЩО ПАСИВИ	-5.76%	47 522	50 427
Акционерен капитал	16.67%	7 000	6 000
Неразпределена печалба	0.00%	14	14

Нетен резултат (печалба/загуба)	85.17%	824	445
Други резерви	93.10%	923	478
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	26.29%	8 761	6 937
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	-1.88%	56 283	57 364

* Счетоводният баланс е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Дружеството финансира основната си дейност чрез използване на собствен капитал и външни привлечени средства. Към 30.06.2009 **собственият капитал** на дружеството се увеличава с близо 26.29% до 8 761 хил.лв. спрямо 6 937 хил.лв. към предходния период. Основна причина за изменението е увеличението на акционерния капитал на дружеството емитент с 1 000 хил.лв., с решение на Общото събрание на Хипокредит АД, вписано в търговския регистър на 23.06.2009 г. По информацията на емитента, решението е взето въз основа на нуждата на дружеството от ликвидност в условията на финансова криза.

Сумата на **дългосрочните пасиви** е формирана основно от трите действащи облигационни емисии емитирани от Хипокредит, чиято балансова стойност към 30.06.2009г е в размер на 43 028 хил. лв. (93.3% от всички активи на дружеството), както и задължения към Ти Би Ай Файненшъл Сървисис в размер на 3 044 хил.лв. Задълженията към свързани предприятия намаляват с 39.12%, като разликата представлява погасен заем към Ти Би Ай Файненшъл Сървис.

Сумата на **краткосрочните пасиви** съставя едва 3.05% от общите пасиви на дружеството и е формирана основно от краткосрочни задължения към кредитори, клиенти и свързани предприятия. Задълженията в "Други краткосрочни задължения" са класифицирани както следва:

- Текуща част от задълженията по облигационни емисии – 690 хил.лв
- предплатени вноски по кредити от клиенти – 553 хил.лв.

Като цяло сумата на краткосрочните пасиви намалява с 39.56% в резултат на намалената кредитна експозиция на дружеството.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ*(хил.лв)	Изменение	30.6.2009	30.6.2008
Приходи от лихви	36.88%	2717	1985
Разходи за лихви	-3.09%	1696	1750
НЕТЕН ПРИХОД ОТ ЛИХВИ	334.47%	1021	235
Общи/Административни разходи	15.12%	99	86
ОПЕРАТИВНА ПЕЧАЛБА	518.79%	922	149
Други приходи		30	17
Други разходи	50.00%	36	24
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	545.07%	916	142
Данък върху печалбата	557.14%	92	14
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	543.75%	824	128

* Отчета за приходите и разходите е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Тъй като основната дейност на Хипокредит е предоставянето на заеми, основната част от приходите на дружеството са формиращи от **приходи от лихви**. Към 30.06.2009 г. приходите от лихви нарастват с близо 36.9%. По информацията на емитента, увеличението се дължи главно на вдигането на лихвените проценти по действащи кредити. Разходите за лихви слабо намаляват- от 1 696 хил.лв на 1 750 хил.лв или понижението с 3.09%. Намалението на разходите се дължи основно на понижението на индекса EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Индекса е компонент в процентната стойност на базата на която се изчислява сумата на купонните плащания по облигационните емисии на дружеството. В резултат на падането на EURIBOR, сумата на купонните плащания намалява до достигането на минимален лихвен процент (floor) на базата на който се изчисляват последващите купонни плащания.

Хипокредит АД приключва шестмесечието с нетна печалба от 824 хил.лв. спрямо печалба от 128 хил.лв. към 30.06.2008, или увеличение с 543.7%.

ОТЧЕТ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (хил. лв.)	30.6.2009	30.6.2008
--------------------------------------	-----------	-----------

Паричен поток от оперативна дейност:

Нетна печалба		824	128
	Приходи (разходи) от лихви	(1,021)	-235
	Други дебитори	-171	-292
	Други кредитори	-783	-988
Нетен поток от оперативна дейност		(1,151)	(1,387)

Паричен поток от инвестиционна дейност:

	Отпуснати ипотечни заеми	4,128	(3,729)
	Инвестиции в дъщерни предприятия	-5	-
Нетен поток от инвестиционна дейност		4,123	(3,729)

Паричен поток от финансова дейност:

	Получени заеми	(3,783)	(2,384)
	Акционерен капитал	1,000	2,000
Нетен поток от финансова дейност		(2,783)	-384
		189	(5,500)

Парични средства и парични еквиваленти

	в началото на периода	3,942	6,467
Парични средства и парични еквиваленти	в края на периода	4,131	967

* Отчета за паричните потоци е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2009 г.

Нетният паричен поток от **оперативна дейност** за първото шестмесечие на 2009г. е отрицателен в размер на 1 151 хил. лв., но размерът на отрицателното салдо се понижава с 17 % спрямо шестмесечието на предходната година.

За шестмесечието емитентът е възстановил 4 128 хил.лв. в ипотечни заеми, докато за същия период на предходната година е **инвестирал** 3 729 хил.лв (отрицателен паричен поток) в отпускането на ипотечни заеми. Получените заеми във връзка с **финансирането** на дейността от емитента към 30.06.2009г. се учеличават с 58.68 % и достигат 3 783 хил.лв. към 30.06.2009 г. Паричните средства и парични еквиваленти в края на периода са в размер на 4 131 хил.лв или увеличение с 4.8% спрямо паричните средства и парични еквиваленти в началото на периода.

4.2. Ликвидност

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 трансакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите наличности. Източниците на ликвидност за дружеството са основно приходи от продажба на услуги, а така също и външно (дългово) финансиране под формата на облигационна емисия и заеми.

Показатели за ликвидност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви	3.79	2.07
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	3.75	2.05
Нетен оборотен капитал	Краткотрайни активи - Краткосрочни пасиви	4040	2564

* Коефициентите са изготвени на база предварителни неконсолидирани отчети към 31.12.2008 г.

Коефициентите на обща, бърза и незабавна ликвидност на емитента се подобряват ват през първото шестмесечие на 2009 година в сравнение с предходната година. Нетният оборотен капитал на дружеството се увеличава с почти 57 % и остава висок.

4.3. Рентабилност

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Лихвен марж	Нетен приход от лихви/Приходи от лихви	37.58%	11.84%
Марж на нетната печалба (след данъци)	Нетна печалба/приходи от лихви	30.33%	6.45%
Доходност (възвръщаемост на активите)	Нетна печалба / Активи	2.93%	0.45%
Възвращаемост на собствения капитал(на годишна база)	Нетна печалба / Собствен капитал	18.81%	3.69%

Емитентът завършва първото шестмесечие на 2009 г. с повишение на лихвения марж и маржа на нетната печалба. Доходността на активите, както и възвращаемостта на собствения капитал също така бележат значително подобрение. Като цяло рентабилността на дружеството на база предоставените финансови отчети е в значително добри стойности.

4.4 Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.6.2009	30.6.2008
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	84.43%	87.91%
Ливъридж	Пасиви / Собствен капитал	5.42	7.27
Гиъринг	Собствен капитал/Собствен капитал+Краткосрочни задължения към свързани предприятия+ Дългосрочни задължения към свързани предприятия+Дългосрочни задължения по облигационни емисии+	15.94%	12.47%

Към 30.06.2009 г. коефициентите за задлъжнялост, ливъридж и гиъринг се подобряват. Основна причина за подобрението на коефициента на задлъжнялост е намалението на дългосрочните задължения към Ти Би Ай Файненшъл Сървисис и Корпоративна Търговска Банка. Подобрението на другите два коефициенти се дължи главно на увеличението на капитала на дружеството от 6 000 хил.лв на 7 000 хил.лв.

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 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