

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 30.06.2010 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
--	-----------

Общо	9 739 313
-------------	------------------

Остатък от сумата, държан по сметка в 260 687
Обединена Българска Банка АД

Данните са в евро към 21 юли 2010г. с натрупване от 29 юли 2008 г.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Към 21 юли 2010г. от емисията са усвоени средства в размер на EUR 9 739 313. Към 11 юли 2010г. размерът на обезпечението, вписано в полза на Обединена Българска Банка АД, е на стойност EUR 11 073 026. От сумата на вписаните като обезпечение вземания има просрочени вземания над 30 дни, като непогасената главница на тези договори възлиза на стойност EUR 1 251 430. В изпълнение на разпоредбите на чл. 4, ал. 8 от сключения договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” от 25 юли 2008г., тези вземания са изключени от съотношението на обезпечението. Сумата на признатите за обезпечение вземания възлиза на EUR 9 821 596. Към остатъка от сумата (EUR 260 687), държан по сметка в Обединена Българска Банка АД, са добавени парични средства в размер на EUR 931 313. С това сумата към 21 юли 2010г. , държана по заложената сметка в Обединена Българска Банка АД, възлиза на EUR 1 192 000. Към 21 юли 2010г. общата сума на обезпечението под формата на заложен вземания (EUR 9 821 596) и пари (EUR 1 192 000) възлиза на EUR 11 013 596.

Отношението на редовна непогасена главница към стойността на усвоената част на облигационния заем 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.

Не се наблюдава спадане на стойността на имуществото с 2% и повече, спрямо последната информация, предоставена на Довереника на облигационерите.

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 30.06.2010 г. са, както следва:

Показател	Стойност към 30.06.2010 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);	83.7%	Максимум 90%
3.2. ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИ - Приходи от лихви / Разходи за лихви	175.7%	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 21.05.2010 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

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

- На 30.01.2010 г. дружеството е извършило лихвено плащане по емисията в размер на EUR 352 876.
- На 30.07.2010 г. дружеството е извършило лихвено плащане по емисията в размер на EUR 347 123.

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.)		30.6.2010		31.12.2009
Парични средства и еквиваленти	14.75%	8 391	13.39%	7 465
Вземания	3.10%	1 766	3.02%	1 684
Разходи за бъдещи периоди	0.08%	47	0.09%	52
ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	17.94%	10 204	16.51%	9 201
Вземания от свързани предприятия		587		
Търговски вземания	80.11%	45565	82.51%	45996
Дългосрочни финансови активи	0.80%	457	0.82%	457
Разходи за бъдещи периоди	0.12%	67	0.16%	89
ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	82.06%	46 676	83.49%	46 542
ОБЩО АКТИВИ	100.00%	56 880	100.00%	55 743

Активите на дружеството намаляват с -2% на годишна база и към 30.06.2010 г достигат 56.88 млн.лв.

Дълготрайните активи на дружеството са формирани основно от “търговски вземания” по кредитния портфейл на емитента. “Търговските вземания” отразяват размера на кредитния портфейл на дружеството, който към 30.06.2010г. бележи понижение с около 1% . “Дългосрочните вземания от свързани предприятия” представляват отпуснати заеми към Кредитекс ООД в размер на 587 хил.лв. със срокове 2015 г.и 2016г.

Дългосрочните финансови активи на стойност 457 хил.лв са формирани от инвестиции в дъщерното предприятие на дружеството- Хипокапитал.

Краткотрайните активи са в размер на 10 204 хил.лв(17.94% от всички активи на емитента), от тях балансовата стойност на “парични средства и еквиваленти” възлиза на 8 391 хил.лв. или 82% от всичките активи на дружеството. Акумулирането на парични средства оказва благоприятно влияние върху показателите за ликвидност и отразява стратегията на дружеството за запазване на високи нива на парични наличности в условията на финансово криза. Сумата на краткосрочните вземанията на дружеството е формирана основно от текущи вземания в размер на 824 хил.лв. по предоставени търговски заеми и съдебни /присъдени вземания в размер на 925 хил.лв. Това са вземания от клиенти на Хипокредит АД, с които отношенията са стигнали до съд. В повечето случаи вземанията са обвързани с публична продажба, или търгове, на които не са се явили купувачи.

ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ(хил.лв)	30.6.2010	30.12.2009
-----------------------------------	-----------	------------

Задължения към доставчици и клиенти				6
Задължения към свързани предприятия	0.76%	435	0.49%	272
Задължения към бюджета	0.12%	66	0.00%	
Други краткосрочни задължения	1.89%	1074	1.78%	990
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	2.77%	1 575	2.27%	1 268
Задължения към свързани предприятия	5.35%	3 044	5.46%	3 044
Задължения по облигационни емисии	75.65%	43 028	77.19%	43 028
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ	81.00%	46 072	82.65%	46 072
ОБЩО ПАСИВИ	83.77%	47 647	84.93%	47 340
Акционерен капитал	12.31%	7 000	12.56%	7 000
Неразпределена печалба	0.84%	480	0.03%	14
Нетен резултат (печалба/загуба)	1.46%	830	0.84%	466
Други резерви	1.62%	923	1.66%	923
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	16.23%	9 233	15.07%	8 403
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	100.00%	56 880	100.00%	55 743

* Счетоводният баланс е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2010 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 10% до 9 233 хил.лв. спрямо 8 403 хил.лв. за предходния период.

Сумата на **дългосрочните пасиви** е формирана основно от трите действащи облигационни емисии емитирани от Хипокредит, чиято балансова стойност към 30.06.2010 г. е в размер на 43 028 хил. лв. (93.3% от всички пасиви на дружеството), както и задължения към Ти Би Ай Файненшъл Сървисис в размер на 3 044 хил.лв.

Сумата на **краткосрочните пасиви** 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 – 682 хил.лв
- Задължения към Булстрад за застраховки и кредитни резерви по договори за кредити, които предстоят да бъдат отпуснати – 392 хил.лв.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ*(хил.лв)	Изменение	30.6.2010	30.6.2009
Приходи от лихви	-5.19%	2 576	2 717
Разходи за лихви	-13.38%	1 469	1 696
НЕТЕН ПРИХОД ОТ ЛИХВИ	8.42%	1 107	1 021
Общи/Административни разходи	92.93%	191	99
ОПЕРАТИВНА ПЕЧАЛБА	-0.65%	916	922
Други приходи	-3.33%	29	30
Други разходи	-36.11%	23	36
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	0.66%	922	916
Данък върху печалбата	0.00%	92	92
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	0.73%	830	824

* Отчета за приходите и разходите е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2010 г.

Тъй като основната дейност на Хипокредит АД е предоставянето на заеми, основната част от приходите на дружеството са формиращи от **приходи от лихви**. Към 30.06.2010 г. приходите от лихви бележат понижение с близо 5.19%. По информация на емитента, понижението се дължи

основно на намалената активност в кредититирането от страна дружеството през разглеждания период. Разходите за лихви бележат понижение с 13.4%. 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 понижението на стойността 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 830 хил.лв. спрямо печалба от 824 хил.лв. към 30.06.2009.

	30.06.2010	30.06.2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	830	824
Отпуснати кредити	2,155	4,128
Приходи (разходи) от лихви	(1,107)	(1,021)
Други дебитори	185	(171)
Други кредитори	321	(783)
Нетен поток от оперативна дейност	2,384	2,977
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(5)
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	(5)
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(1,458)	(3,783)
Акционерен капитал		1,000
Нетен поток от финансова дейност	(1,458)	(2,783)
Изменение на паричните средства	926	189
Парични средства и парични еквиваленти		
в началото на периода	7,465	3,942
Парични средства и парични еквиваленти		
в края на периода	8,391	4,131

* Отчета за паричните потоци е изготвен на база предварителни неконсолидирани отчети към 30.06.2010 г.

Нетният паричен поток от **оперативна дейност** за първото шестмесечие на 2009г. е положителен в размер на 2 384 хил. лв., но размерът на положителното салдо се понижава с 20 % спрямо шестмесечието на предходната година.

За шестмесечието емитентът не е отчетел значителни парични потоци от **инвестиционната дейност**.

Изплатените заеми във връзка с **финансирането** на дейността от емитента към 30.06.2010 г. са на стойност 1 458 или с 2 325 хил.лв. по-малко спрямо предходния период. Паричните средства и парични еквиваленти в края на периода са в размер на 8 391 хил.лв или увеличение с 11 % спрямо паричните средства и парични еквиваленти в началото на периода.

4.2. Ликвидност

Показатели за ликвидност	Описание	30.6.2010	31.12.2009
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви	6.48	7.26
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	6.45	7.22
Нетен оборотен капитал	Краткотрайни активи - Краткосрочни пасиви	8 629	7 933

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

Коефициентите на обща, бърза и незабавна ликвидност на емитента се влошават през първото шестмесечие на 2010 година в сравнение с предходната година, но като цяло запазват сравнително високи нива. Нетният оборотен капитал на дружеството се увеличава с приблизително 9 % и остава висок.

4.3. Рентабилност

Показатели за рентабилност	Описание	30.6.2010	30.6.2009
Лихвен марж	Нетен приход от лихви/Приходи от лихви	42.97%	37.58%
Марж на нетната печалба (след данъци)	Нетна печалба/приходи от лихви	32.22%	30.33%
Доходност (възвръщаемост на активите)	Нетна печалба / Активи	2.92%	2.96%
Възвращаемост на собствения капитал(на годишна база)	Нетна печалба / Собствен капитал	17.98%	19.61%

Емитентът завършва първото шестмесечие на 2009 г. с повишение на лихвения марж и маржа на нетната печалба. Доходността на активите бележат незначително понижение. Като цяло дружеството отчита високи показатели на рентабилност на база предоставените финансови отчети.

4.4 Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.6.2010	31.12.2009
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	84%	85%
Ливъридж	Пасиви / Собствен капитал	5.16	5.63
Гиъринг	Собствен капитал/Собствен капитал+Краткосрочни задължения към свързани предприятия+ Дългосрочни задължения към свързани предприятия+Дългосрочни задължения по облигационни емисии	0.17	0.15

Към 30.06.2010 г. коефициентите за задлъжнялост, ливъридж и гиъринг не бележат сериозни изменения и остават на сравнително добри нива.

5. Важни събития

- На 29.06.2010г. е проведено Общо събрание на акционерите на ХипоКредит АД, като сред взетите решения са приемането на годишния финансов отчет, отчета на одитния комитет, както и нов устав. Търговският регистър към Агенция по вписванията е вписало промяната в устава на ХипоКредит АД. Променен е предметът на дейност, като е добавено следното: „отпускане (предоставяне) на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства”.
- На 29.06.2010г. на заседание на Съвета на директорите на ХипоКредит АД е взето решение за промяна на изпълнителните директори. Съгласно решението на Съвета на директорите на “Хипокредит”АД, г-жа Милена Ботева е избрана за Изпълнителен директор на мястото на заемачия поста към датата на решението- г-н Иво Георгиев.

6. 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.

30.07.2010 г.