



Изх. No. 122369\_17 / 31.08.2017 г.

**ДО  
ЗАМЕСТНИК - ПРЕДСЕДАТЕЛЯ,  
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ  
НАДЗОР НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ НА  
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО  
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ АД**

**Относно:** Доклад по чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от Обединена българска банка АД в качеството на Довереник на облигационерите

Уважаеми Дами и Господа,

Във връзка с изискванията на чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа изпращаме Доклад по чл. 100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от Обединена българска банка АД в качеството на Довереник на облигационерите по облигационна емисия, издадена от **ХипоКредит АД (ISIN BG2100018089, Борсов код 9RTE).**

С уважение,  
Дирекция Инвестиционно банкиране  
Обединена българска банка АД

ОБЕДИНЕНИ  
ЗА ТЕБ



КВС Груп България  
ул. „Света София“ 5, 1040 София, България  
[www.ubb.bg](http://www.ubb.bg)

## ДОКЛАД

на Обединена Българска Банка АД

към 30.06.2017 г.

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на “ХипоКредит“ АД

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 седма емисия корпоративни облигации, емитирана от ХипоКредит АД на 30.07.2008 г.

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

- Отчет за изпълнението на задълженията на дружеството съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходваните средства от облигационния заем към 30.06.2017 г., за състоянието на обезпечението и за настъпили промени в обезпечението, включително за съществените изменения във вида и стойността на имуществото, предмет на обезпечението;
- Предварителен индивидуален финансов отчет, изготвени съгласно МСФО към 30.06.2017 г. ;
- Индивидуален финансов отчет по образец, определен от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор над инвестиционната дейност“ към КФН към 30.06.2017 г.;
- Междинен доклад за дейността, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация съгласно чл.33, ал. 1, т. 6 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- Подробен списък и оценка на всички вземания по кредити, служещи за обезпечение в полза на ОББ като довереник на облигационерите към 30.06.2017 г.;
- Проспект от 27.08.2008 г. за първично предлагане на емисия корпоративни облигации на ХипоКредит АД;
- Протокол от ОСО, състояло се на 21.01.2013 г. за изменение на параметри и условия по облигационната емисия.
- Протокол от извънредно общо събрание на облигационерите, проведено на 8.10.2014 г.;
- Протокол от извънредно общо събрание на облигационерите, проведено на 5.02.2015 г.;
- Протокол от извънредно общо събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г.;
- Протокол от извънредно общо събрание на облигационерите, проведено на 29.07.2016 г.;
- Протокол от годишното общо събрание на облигационерите, проведено на 25.05.2017 г.

ISIN код	BG2100018089
Борсов код	9RTE
Номинал	10 000 000 евро
Непогасен размер и обратно изкупуване	Към 31.12.2012 г. – 10 000 000 евро Към 31.01.2013 г. - 8 500 000 евро Към 30.06.2013 г. – 8 300 000 евро Към 30.09.2013 г. – 8 000 000 евро Към 31.12.2013 г. – 7 100 000 евро Към 30.09.2014 г. – 6 800 000 евро. Към 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016, 31.03.2017 г. и към датата на този доклад – 6 300 000 евро. На 1.06.2016 г., 21.02.2017, 23.02.2017, 4.05.2017 г., 20.06.2017 и 21.07.2017 г. ХипоКредит са изкупили съответно 645 броя, 54 броя, 116 броя, 270 броя, 120 броя и 770 броя, или общо 1975 броя облигации от емисия ISIN код BG 2100018089, издадена от “ХИПОКРЕДИТ” АД, ЕИК

	<p>131241783, които съгласно решението на ОСО от 25.05.2017 г. ще бъдат обезсилени и съответно ще бъде намален броят на регистрираните облигации по емисията.</p> <p>След обезсилването на обратно изкупените от Емитента облигации, съответно намалението на броя на регистрираните облигации по емисията, остатъчният брой на облигациите в обращение ще намалее до 8 025 броя с обща остатъчна номинална стойност от 5 055 750 евро.</p>
Срок	<p>Първоначално – 5 години (60 месеца) до 30.07.2013 г.</p> <p>След реструктуриране с решение на ОСО от 21.01.2013 г. - 8 години и 11 месеца (107 месеца)</p> <p>След реструктуриране с решение на ОСО от 27.07.2016 г. - 11 години и 11 месеца (143 месеца)</p>
Обезпечение	<p>1) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на дружеството по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека.</p> <p>2) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството в ОББ АД в евро, по която сметка първоначално са прехвърлени всички средства постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия от първичното записване на облигациите, намалени със средствата покрити от обезпечението по т. 1) и първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството в ОББ АД в лева и по разплащателна сметка на дружеството в ОББ АД в евро.</p> <p>3) Запис на заповед издаден от „ХипоКредит“ АД и авалиран от дружеството „Кредитекс“ ООД, безпечаваша 110% от номинала на емисията. Записа на заповед е издаден без протест и разноски, на предявяване. Във връзка с удължаването на срока на облигационния заем до 30.06.2018 г. с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Емитентът се задължава да издаде нов запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на Емисията към момента на издаването му – <b>към датата на този доклад не е издаден нов запис на заповед.</b></p> <p>4) Особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, придобити от ХипоКредит, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложени като обезпечение по Емисията;</p> <p>5) Особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, придобити от свързаното с ХипоКредит лице, Кредитекс, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложени като обезпечение по Емисията;</p> <p>6) Особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложени като обезпечение по Емисията;</p> <p>7) Финансово обезпечение чрез договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) върху всички настоящи и бъдещи вземания по посочените в т. 2) банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент.</p>
Лихвен процент	<p>6М EURIBOR +3.125%, минимум 7%, <b>изменен с решение на ОСО от 27.07.2016 г. на фиксирана лихва в размер от 3.90% годишно, считано от 1.08.2016 г.</b></p>
Лихвен период и дати на купонни плащания	<p>До 21.01.2013 г. – 6 месеца, съответно на 30 януари и 30 юли</p> <p>От 21.01.2013 - 3 месеца, съответно на 30 март, 30 юни, 30 септември и 30 декември всяка година</p> <p><b>От 27.07.2016 г. – 12 месеца на 30.06 всяка година. Следващо лихвено плащане на 30.06.2018 г.</b></p>
Годишен бонус	<p>След края на всяка календарна година, на датата на годишното лихвено плащане (30 юни), заедно с лихвата Емитентът изплаща допълнително възнаграждение по облигационния заем и <b>годишен бонус</b> в размер на дял от сумарната Нетна печалба (след данъци) за изминалата година на емитента “ХипоКредит: АД и на свързаното с него лице “Кредитекс” ООД, който дял се определя като съотношението на непогасената главница на Емисия 7 към сумата на непогасените главници на Емисия 6 и 7, по стойностите им към края на изминалата календарна година, както са посочени в заверения от одитора Годишен финансов отчет на емитента, като сумата на изплатената лихва и годишния бонус общо не надвишава еквивалента на 6% годишно, начислени текущо (на база 365/365 дни) върху непогасената</p>

	главница на Емисията през тази календарна година.
Погасителен план на главницата	<b>Еднократно на падежа 30.06.2021 г.</b>
Предсрочно погасяване	<p>Право на еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на купонно плащане, без такса за предсрочно погасяване от погасявания номинал. При частични погасявания размерът на погасявания номинал трябва да е кратен на 10 000 без десетичен остатък.</p> <p>Емитентът се задължава текущо да насочва всички парични средства, постъпващи при него от погасяването (посредством всички предвидени от закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на заложените за обезпечение на облигацията вземания по предоставени от Емитента ипотечни кредити, за погасяване на задълженията на „Хипокредит“ АД за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията. Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата, че към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро. Във връзка с това Емитентът се задължава да осигури всички парични наличности над посочения в предходното изречение лимит, които парични наличности са постъпили при него в резултат от погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложен за обезпечение на Емисията, да се насочват и постъпват до края на отчетното тримесечие в заложените банкови сметки.</p> <p>Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят всички парични наличности над посочения по-горе лимит от 300 000 лв., които парични наличности са постъпили при тях в резултат от продажбата на недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечен заем, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията, след покриване на разходите по сделката, да бъдат ползвани изцяло за погасяване на задълженията на „Хипокредит“ АД за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията. Във връзка с това, Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят получената цена при извършване на съответните продажби на недвижими имоти и/или заложен по облигацията вземания да постъпва директно по посочените заложни банкови сметки.</p> <p>Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата, че към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро и да бъдат едновременно спазени следните условия:</p>
Покритие на обезпечението и финансови коефициенти	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Покритие на обезпечението:</b></li> </ul> <p>До 21.01.2013 г. съотношението между сбора от сумата на непогасените главници по вземанията, влизаци в обезпечението и заложените вземания на парични средства по разплащателната сметка, към размера на емисията, следва да не е по-малко от 1.10:1</p> <p><b>От 21.01.2013 г.</b> сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми да е не по-малка от 110% (сто и десет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.</p> <p>Рисковата стойност на вземането по ипотечен заем се определя както следва:</p> <p>(1) Оставащият дължим за получаване по заема паричен поток от погасителни плащания (в т.ч. за главница, лихва и всички останали суми за получаване, посочени в погасителния план на заема) се дисконтира чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.</p> <p>(2) Установената по реда на предходната точка (1) настояща стойност на оставащия дължим паричен поток по заема се намалява с процент за евентуални бъдещи загуби в зависимост от рисковата група, в която е класифицирано вземането, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– за вземания под наблюдение: намалява се с 10%;</li> <li>– за необслужвани вземания: намалява се с 50%;</li> <li>– за вземания, класифицирани като загуба: намалява се със 100%.</li> </ul> <p>(3) Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по реда на точка (2) стойност се прибавя половината от стойността, за която са застраховани (с емитента като първи бенефициент) недвижимите имоти, ипотекирани с първа по ред ипотека в полза на емитента за обезпечение на заема.</p> <p><b>Считано от тримесечието следващо учредяването на залозите по т. 4) и 5) в раздел Обезпечение по-горе ( 2-ро тримесечие на 2015г. ):</b></p> <p>Сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник:</p>

	<p>(i) настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми;</p> <p>(ii) настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми; и</p> <p>(iii) паричните средства по заложените банкови сметки,</p> <p>да е не по-малка от 110% (сто и десет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия.</p> <p>Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по реда на точка (2) стойност по-горе се прибавя 55% (петдесет и пет на сто) от стойността, за която са застраховани (с емитента като първи бенефициент) недвижимите имоти, ипотекирани с първа по ред ипотека в полза на емитента за обезпечение на заема.</p> <p>Рисковите стойности на вземанията от последващите продажби на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Съотношение на ливъридж</b>, изчислено като: (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи): <i>максимум 90% (деветдесет на сто)</i>;</li><li>• <b>Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви</b>, изчислено като: (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви): <i>минимум 110% (сто и десет на сто)</i>;</li></ul>
Падеж	<p>С решение на ОСО от 27.07.2016 г. срокът на емисията се удължава до <b>30.06.2021 г.</b> Удължаването на срока за изплащането на Облигационния заем се потвърждава (или алтернативно – се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по Емисията – „Обединена българска банка“ АД и да бъде проведено преди 31ви май всяка година до изплащането на Емисията. В случай че Общото събрание на облигационерите не потвърди (отмени) удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, за падеж на облигационния заем ще се счита следната датата:</p> <p>а) 30.06.2018 г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017 г. или 2018 г.;</p> <p>б) датата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019 г. или 2020 г.</p> <p><b>Годишното ОСО, проведено на 25.05.2017 г. е потвърдило удължаването на срока за изплащане на облигационния заем при условията на т.1.1. от Протокола на ОСО от 27.07.2016 г.</b></p>

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

## 1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ

### А. КОРПОРАТИВНИ СЪБИТИЯ И ДРУГИ СЪБИТИЯ

#### Лихвено плащане

**1.1.** На 23.06.2017 г. ХипоКредит АД информира довереника на облигационерите за извършено плащане (с вальор 22.06.2017 г.) на дължимата към 30.06.2017 г. лихва по облигационния заем. Общата сума на извършеното лихвено плащане е в размер от 230 814.97 евро.

#### Обратно изкупуване и прехвърляне на облигации от настоящата емисия

**1.2.** С писмо от 26.07.2017 г. ХипоКредит АД информира довереника на облигационерите, че на 21.07.2017 г. ХипоКредит АД е закупило още 770 броя облигации от настоящата 7-ма емисията облигации, с което броят на обратно изкупените облигации от настоящата 7-ма емисия достига 1975 броя;

**1.3.** С писмо от 21.06.2017 г. ХипоКредит АД информира довереника на облигационерите, че на 20.06.2017 г. ХипоКредит АД е закупило още 120 броя облигации от настоящата 7-ма емисията



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE облигации, с което броят на обратно изкупените облигации от настоящата 7-ма емисия достига 1205 броя;

**1.4.** С писмо от 5.05.2017 г. ХипоКредит АД информира довереника на облигационерите, че на 4.05.2017 г. ХипоКредит АД е закупило още 270 броя облигации от настоящата 7-ма емисия облигации, с което броят на обратно изкупените облигации от настоящата 7-ма емисия достига 1085 броя;

**1.5.** С писмо от 24.02.2017 г. ХипоКредит АД информира довереника на облигационерите, че на 21.02.2017 г. и на 23.02.2017 г. ХипоКредит АД е закупила съответно 54 броя и 116 броя или общо 170 броя облигации от настоящата 7-ма емисия облигации;

**1.6.** Преди това, на 1.06.2016 г. ХипоКредит АД е закупило 645 броя корпоративни облигации от настоящата 7-ма емисия. Подадено е заявление до Централен депозитар за обезсилване на закупените облигации, но към настоящия момент облигациите не са обезсилени;

**1.7.** На 3.02.2017 г. ХипоКредит е закупило 51 броя корпоративни облигации от емисия 6 ISIN BG2100038079.

**1.8.** На 17.01.2017 г. са прехвърлени 3500 броя облигации от настоящата седма емисия облигации;

### **ДРУГИ СЪБИТИЯ**

**1.9.** С писмо от 15.11.2016 г. Емитентът ХипоКредит информира довереника за вписана продажба на 100% от акциите на дружеството „Ти Би Ай Файненшъл Сървисис България ЕАД, притежаващо 50% от компанията майка Кредитекс ООД и индиректно 50% от ХипоКредит АД.

Справка в ТР показва, че 100 % от капитала на „Ти Би Ай Файненшъл Сървисис България ЕАД“, което пряко и непряко притежава 50% от капитала на Хипоредит, са придобити от две физически лица: Светослав Жоров Димитров и Спаска Василева Славова и дружеството е преименувано на Ес Пи Файненшъл Сървисис. Променя се и вида на търговското дружество от ЕАД в АД, както и седалището и адреса на управление на София, ул Позитано 3, ет.3.

Смяната на собствеността е свързана с процеса на продажба на цялата финансова група на Кардан Файненшъл Сървисис в България - Ти Би Ай Файненшъл Сървисис България и Ти Би Ай Банк, при който, след придобиването на Ти Би Ай Рент и Ти Би Ай Кредит от Ти Би Ай Банк през 2015 г., през 2016 г. е продадена самата Ти Би Ай Банк на 4Файненс, докато Ти Би Ай Лизинг и Кредитекс (съответно ХипоКредит) са придобити от Ес Пи Файненшъл Сървисис или съответно неговите акционери;

**1.10.** Преди това, на 1.08.2016 г. Ти Би Ай Файненшъл Сървисис Холандия прехвърля на Ти Би Ай Файненшъл Сървисис България правата си по заемите, предоставени на ХипоКредит АД;

**1.11.** На 30.09.2016 г. СД на ХипоКредит АД е взело решение за обезценка на финансови активи на стойност 410 хил. лв.. Обезценката е отразена във финансовия отчет към 30.09.2016 г.;

**1.8.** В изпълнение на решенията на ОСО от 27.07.2016 г., на 15.09.2016 г. е проведено ОСА на ХипоКредит, което приема единодушно всички решения на облигационерите на проведените на 27.07.2016 г. ОСО.

**1.9.** В изпълнение на решенията на ОСО от 27.07.2016 г., на 29.07.2016 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на ХипоКредит, на което са одобрени и приети всички решения на облигационерите, взети на ОСО от 27.07.2016 г.;

**1.10.** В изпълнение на решенията на ОСО от 27.07.2016 г., на 28.07.2016 г. е проведено заседание на общото събрание на съдружниците на Кредитекс АД, на което Общото събрание на съдружниците на Кредитекс ООД е одобрило и приело всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г., които пряко касаят и ангажират Кредитекс ООД, както и е взело решение в качеството си на мажоритарен акционер с 85.7% от капитала на

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE  
ХипоКредит АД, да гласува „за“ одобряване и приемане на всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите от 27.07.2016 г., от общото събрание на акционерите на ХипоКредит АД;

**1.11.** Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД за 2015 г. е заверен от одиторите BDO с квалифицирано мнение относно „необезценени вземания със стойност 10 055 хил. лв. с просрочие над 90 дни, обезпечени с ипотечи върху недвижими имоти, чиято пазарна стойност се оценява от ръководството като надвишаваща размера на самите вземания. За тези вземания съществуват индикации за възникнали загуби от обезценка“. Одиторът посочва, че не му е представен анализ на възстановимостта на тези вземания, поради което той не е в **състояние** да потвърди доколко тези вземания са достоверно оценени и представени в годишния финансов отчет.

**1.12.** На 29.05.2015 г. дружеството-майка Кредитекс ООД е придобило 100% от дяловете на Йонел ЕООД. Вписването в ТР е направено на 15.06.2015 г. под номер 20150615112642. Дружеството е собственик на имот, който е обезпечение по Договор 52-0215-4, а именно хотел Йо във Варна (РЗП 22550 кв.м., застрахователна сума 1 932 300 евро). Същият кредит е обезпечен допълнително и със сградата в Разград (РЗП 2467 кв.м., застрахователна сума 953 000 евро).

**1.13.** В изпълнение на решенията на ОСО от 8.10.2014 г., на 15.04.2015 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на ХипоКредит АД, на което са взети решения за приемане на гласуваните и приети промени в параметрите на облигационната емисия с ISIN BG2100018089, проведени на 8.10.2014 г. и на 5.02.2015 г.;

**1.14.** На 7.01.2015 г. е проведено общо събрание на акционерите на ХипоКредит АД, на което е приета промяна в предмета на дейност на дружеството и съответстваща промяна в Устава на дружеството както следва:

Отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

**1.15.** На проведеното на 7.07.2014 г. Общо събрание на акционерите на Емитента са приети следните промени:

А. Предметът на дейност на дружеството се променя както следва:

Отпускане (предоставяне) на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, гаранционни сделки, финансов лизинг, придобивания на вземания по кредити (факторинг, форфетинг и др.), сделки с недвижими имоти, както и всички други незабранени със закон дейности, вкл. след издаване на съответни разрешения, когато такива се изискват със закон“.

Б. Съставът на Съвета на директорите е намален от 6 на 3 лица и променен както следва: освободени са Ариел Хасон, Валентин Гълъбов и Ивайло Ботев и преизбрани Мария Цукровска, Емилия Любенова и Костантина Данева.

В съответствие с промените по-горе е променен и Устава на дружеството.

**1.16.** На проведеното на 14.07.2014 г. заседание на СД на ХипоКредит АД, Мария Цукровска е избрана за изпълнителен директор, като заедно с другия изпълнителен директор, Емилия Аспарухова представляват ХипоКредит АД заедно.

#### **1.17. НА 21.12.2012 Г. Е ПРЕСТРУКТУРИРАНА И ДРУГАТА, VI-ТА ЕМИСИЯ НА ХИПОКРЕДИТ АД С ISIN BG2100038079.**

Крайният срок на емисията е удължен с 5 години до 17.12.2017 г., а купонните плащания променени от 6-месечни на 3-месечни, дължими съответно на 18 март, 18 юни, 18 септември и 18 декември всяка година. Преди това, на 18.12.2012 г., е извършено частично погасяване по тази емисия в размер от 600 000 евро, в резултат от което, остатъчната стойност на тази VI облигационна емисия с ISIN BG2100038079 към 31.12.2012 г. е 5 400 000 евро. На 18.01.2013 г. е проведено ново ОСО по тази VI емисия с ISIN BG2100038079, което приема допълнителни условия относно задълженията за предсрочно погасяване, начина на изчисляване на рисковата стойност на обезпечението и други

Докладът е съставен от Дирекция Инвестиционно банкиране  
Галина Димитрова, CFA, тел. 02 811 3755, email: [dimitrova\\_gal@ubb.bg](mailto:dimitrova_gal@ubb.bg)

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE ограничения и условия, идентични с приетите от ОСО от 21.01.2013 г. допълнителни условия по настоящата (VII с ISIN BG2100018089) облигационна емисия. На 12.03.2013 г. е направено частично предсрочно погасяване на главницата по тази емисия облигации в размер от 420 000 евро, съгласно решенията на ОСО от 18.01.2013 г. През септември 2013 г. е направено частично предсрочно погасяване на главницата по тази емисия облигации в размер от 480 000 евро. На 19.12.2013 г. е направено ново частично предсрочно погасяване в размер на 246 000 евро. Така към 31.12.2013 г. остатъчната главница по тази емисия облигации е 4 254 000 евро. На 12.12.2014 г. е направено ново частично предсрочно погасяване в размер на 132 000 евро. Така към 31.12.2014 г., към 31.12.2015 г. и към настоящия момент остатъчната главница по тази емисия облигации е 4 122 000 евро.

### **1.18. ОТКРИТО И ПРИКЛЮЧИЛО Е ПРОИЗВОДСТВОТО ПО ЛИКВИДАЦИЯ НА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВО ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ.**

С решение N 791-ДСИЦ от 19.07.2012 г. КФН разрешава прекратяването на това дружество, отнема лиценза за извършване на дейност като АДСИЦ за секюритизация на вземания и одобрява Емилия Аспарухова Любенова и Мария Димитрова Цукровска за ликвидатори. На 24.08.2012 г. е депозирано в НАП Уведомление по чл. 77, ал. 1 от ДОПК. На 24.08.2012 в ТР на Агенцията по вписванията по партидата на ХипоКапитал АДСИЦ е вписано обстоятелството откриване на производство по ликвидация със срок на ликвидация 12 месеца. На 3.09.2012 г. в ТР на Агенцията по вписванията по партидата на ХипоКапитал АДСИЦ

– в ликвидация е публикувана покана до кредиторите на ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация да предяват своите вземания в седалището на дружеството в шестмесечен срок от обявяване на поканата в ТР. Този срок е изтекъл на 3.03.2013 г. като към тази дата не са предявени вземания от кредитори на дружеството. Изготвен е краен счетоводен баланс към 14.06.2013 г.

През май 2013 г. ликвидаторите са поискали от БФБ – София да бъде прекратена регистрацията на акциите на дружеството и да се преустанови търговията с тях, считано от 1.06.2013 г.

На основание чл. 269, ал. 1 във връзка с чл. 223 от Търговския закон и чл. 33 от Устава на дружеството, ликвидаторите на „ХипоКапитал“ АДСИЦ – в ликвидация, ЕИК:131552072; с капитал 650,000.00 лева, разпределен в 65,000 броя обикновени акции с право на глас; със седалище и адрес на управление: град София, бул. „Цариградско шосе“, бл.14/15 е свикано редовно годишно Общо събрание на акционерите (ОСА), което е проведено на 30ти юли 2013та година от 10.00 ч. на адрес: град София, бул. „Цариградско шосе“, бл.14-партер, със следния дневен ред: 1.Приключване на финансовата 2012 г. и по специално:1.1. Годишен доклад за дейността на Дружеството през 2012 г.; 1.2. Доклад на специализираното одиторско предприятие за извършена проверка на дейността и годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.; 1.3. Одобряване на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.; 1.4. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2012 г.; 1.5. Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.; 1.6. Отчет за дейността на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството за 2012 г.; 2. Приключване на ликвидацията на Дружеството и по-специално: 2.1. Одобряване на началния ликвидационен баланс на Дружеството и доклада на ликвидаторите, поясняващ баланса; 2.2. Одобряване на крайния ликвидационен баланс на Дружеството, доклада на ликвидаторите, поясняващ баланса и доклада на специализираното одиторско предприятие за извършената проверка на баланса; 2.3. Приемане на решение за разпределение на имуществото на Дружеството, останало след удовлетворяване на кредиторите на Дружеството; 2.4. Освобождаване от отговорност на ликвидаторите за дейността им през 2012 г. и 2013 г.; 2.5. Освобождаване на ликвидаторите на Дружеството; 2.6.Заличаване на Дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията.

**На 15.08.2013 г. дъщерното дружество, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация, вече е заличено в Търговския регистър към Агенцията по вписванията и ХипоКредит АД е получило своя ликвидационен дял от ХипоКапитал АДСИЦ в размер на 233 000 евро.**

Според информация от Емитента, тези средства са използвани изцяло при погасителните плащания по двете облигационни емисии през септември 2013 г.

**1.19. Съгласно представената от дружеството вътрешна информация, към 31.03.2017 г. има съдебни производства по 24 дела, касаещи вземания на Емитента, с цена на иска надвишаваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (601.4 хил. лв.) на обща стойност 2 290 446 евро:**

Образувани са следните дела, отнасящи се до задължения или вземания на дружеството, с цена на иска най-малко 10% от собствения капитал на дружеството: т.д. 810/2013 при ОС Пловдив с цена на



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE  
иска 355 хил евро, т.д. 165/2013 при ОС София с цена на иска 369 хил. евро, гр. Дело 13796/2015 г., ГО 1-19 с-в на СГС, т.д. 193/2013 за 330 хил. евро.

## **Б. ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ:**

- **ОСО 25.05.2017 г.**

**На 25.05.2017 г. се проведе годишното ОСО, което взе следните решения:**

**По т. I** - Общото събрание на облигационерите като взе предвид, че съгласно решението по т. 1.1.от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г.:

(ix) Сроктът за изплащане на Облигационния заем се удължава с три години спрямо настоящия (30.06.2018 г.) – т.е падежът на Облигационния заем се променя на 30.06.2021 г. – до която дата емитентът е длъжен да изплати главницата и всички други задължения по Облигационния заем;

(x) Удължаването на срока на изплащане на облигационния заем по предходната точка 1.1.(i) се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхното ежегодното Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията – „Обединена българска банка“ АД и да бъде проведено преди 31.05.2017. В случай че Общото събрание на облигационерите не потвърди (отмени) удължаването на срока на изплащане на облигационния заем, за падеж на облигационния заем ще се счита следната дата:

а) 30.06.2018, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017 г. или 2018 г.;

б) датата на извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019 г. или 2020 г

**потвърждава удължаването на срока на изплащане на Облигационния заем при условията на решението по т. 1.1. от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г.;**

**По т. II** - Общото събрание на облигационерите приема за информация финансовите отчети на емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД и свързаното с него лице “КРЕДИТЕКС” ООД и като взе предвид, че съгласно Решението по т. 1.4 от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г. :

“След края на всяка календарна година, на датата на годишното лихвено плащане (30 юни), заедно с лихвата (по т. 1.3.) Емитентът изплаща допълнително възнаграждение по облигационния заем и **годишен бонус** в размер на дял от сумарната Нетна печалба (след данъци) за изминалата година на емитента “ХипоКредит: АД и на свързаното с него лице “Кредитекс” ООД, който дял се определя като съотношението на непогасената главница на Емисия 7 към сумата на непогасените главници на Емисия 6 и 7, по стойностите им към края на изминалата календарна година, както са посочени в заверения от одитора Годишен финансов отчет на емитента, като сумата на изплатената лихва (по т. 1.3) и годишния бонус общо не надвишава еквивалента на 6% годишно, начислени текущо (на база 365/365 дни) върху непогасената главница на Емисията през тази календарна година.”

**констатира липсата на условия за изплащане на Годишен бонус, съгласно т. 1.4 от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г. по Емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089, емитирани от „ХИПОКРЕДИТ” АД.**

**По т. III** - Общото събрание на облигационерите дава съгласието си да бъде намален броя на регистрираните облигации по емисия ISIN код BG 2100018089, издадена от “ХИПОКРЕДИТ” АД, ЕИК 131241783 чрез обезсилване на закупените облигации от “ХИПОКРЕДИТ” АД към датата на настоящото събрание.

Общото събрание на облигационерите дава съгласието си при всяко закупуване от “ХИПОКРЕДИТ” АД на облигации от емисия ISIN код BG 2100018089, броят на регистрираните облигации по емисия ISIN код BG 2100018089, издадена от “ХИПОКРЕДИТ” АД, ЕИК 131241783 да бъде намаляван чрез обезсилване на закупените облигации от “ХИПОКРЕДИТ” АД .” При всяко закупуване от “ХИПОКРЕДИТ” АД на облигации от емисия ISIN код BG 2100018089 Емитентът се задължава да предприеме действия по обезсилването, съответно намалението на броя на регистрираните облигации по емисията с броя на закупените от него облигации от емисията в срок от 1 (един) месец от датата на придобиването на облигациите.

Емитентът се задължава да уведомява довереника на облигационерите в срок от 3 работни дни при всяко обезсилване, съответно намаление на броя на регистрираните облигации по емисия ISIN код BG 2100018089, издадена от “ХИПОКРЕДИТ” АД.

• **ОСО 29.07.2016 г.**

Във връзка с констатирани случаи на неизпълнение и в изпълнение на своите задължения Банката довереник свика общо събрание на облигационерите, което да вземе решения относно неизпълнението. Общото събрание на облигационерите се проведе на 29.07.2016 и взе следните решения

По т.1 от дневния ред, Общото събрание на облигационерите **отхвърли проекта за решение за обявяването на предсрочна изискуемост на облигационната емисия във връзка с констатирани случаи на неизпълнение както следва:**

1. Наличието на случаи на неизпълнение, така както са дефинирани в т. 4.8.4. от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа от 27.08.2008 г. и решението по т.5 на Протокол от ОСО от 5.02.2015 г., при настъпването, на които Банката-довереник следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

1.1. Емитентът не е изпълнил задължението си за допълване на обезпечението до минималната стойност от 110% от остатъчната номинална стойност на издадените облигации в срок от 5 работни дни от получаването на уведомлението от банката довереник. Банката довереник е установила нарушение на коефициента на покритие на обезпечението към 31.03.2016 г. и е уведомила Емитента за нарушението с писмо от 18.05.2016 г., като е дала срок от 5 работни дни, съгласно условията на емисията, за допълване на обезпечението. В установения срок и към днешна дата обезпечението не е допълнено съгласно условията на облигационния заем.

1.2. Емитентът не е изпълнил задълженията си съгласно решенията на ОСО от 8.10.2014 г. по отношение на обезпечението, а именно:

1.2.1. По т. 1.4. от Протокола на ОСО от 8.10.2014 г. **Емитентът не е допълнил залога по т.1.1** като във всеки един момент, в който бъде установено, че предстои принудително изпълнение върху ипотектиран недвижим имот за събиране на вземане на Емитента по договор за финансиране, което вземане е заложено като обезпечение по Емисията, както и когато Емитентът е придобивал нов недвижим имот, в резултат на проведено принудително изпълнение върху него или по какъвто и да е друг начин, като учреди особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на съответния недвижим имот. Задължението по предходното изречение е следвало да се изпълни в срок до 10 дни, считано от датата, на която вземането на Емитента по съответния договор за ипотечен заем бъде класифицирано като необслужвано и съответно в срок до 10 дни, считано от датата, на която Емитентът е придобил нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него и в същите тези срокове Емитентът не е представил пред Довереника на облигационерите удостоверение от ЦРОЗ, от което да е видно, че съответният залог е вписан и е първи по ред.

1.2.2. По т. 1.5. от Протокола на ОСО от 8.10.2014 г. Емитентът **не е издал нов запис на заповед, без разности и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на Емисията към момента на издаването му.** Задължението за издаването на нов Запис на заповед по т. 1.5 е следвало да се изпълни в срок от 10 (десет) дни от датата на провеждане на ОСО на 8.10.2014 г. Този срок е удължен с решение на ОСО от 5.02.2015 г. с 30 работни дни, считано от датата на това ОСО. Задължението не е изпълнено в указания срок и към днешна дата.

1.2.3. **По т. 2.1. До пълното погасяване на облигационния заем Емитентът се задължава текущо да насочва всички парични средства, постъпващи при него за погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията му по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложени за обезпечение на Емисията, изцяло за погасяване на задълженията му за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията.**

1.2.4. Във връзка с предвиденото решение съгласно т.2.1. от Протокола, Емитентът се задължава да осигури постъпленията, получени в резултат на погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложени като обезпечение по Емисията, да се насочват и постъпват до края на отчетното тримесечие в заложените банкови сметки.

Съгласно решението по т.4 от Протокол от ОСО на 8.10.2014 г. изпълнението на всички изисквания относно обезпечението е условие за това, облигационният заем да не се счита за предсрочно

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE изискуем, във връзка с констатираните от банката-довереник преди това на ОСО нарушения на коефициента на покритие на обезпечението към и/или след 31.12.2013 г.

2. Наличие на неизпълнения от страна на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД на коефициента на покритие на лихвите, съгласно т. 4.19 от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа от 27.08.2008 г., при което, държателите на облигации имат право да предявят за плащане притежаваните от тях облигации от настоящата емисия, при съответно прилагане на процедурата, определена в т. 4.8.3. “Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите”.

3. Наличие на неизпълнения на други задължения от страна на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД по отношение на:

Задължението за насочване на всички парични наличности (над посочения в т.2.10 на ОСО, проведено на 08.10.2014 г. лимит), които парични наличности са постъпили при него в резултат от погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложен за обезпечение на Емисията, изцяло за погасяване на задълженията му за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията.“

**По т. 2 от Дневния ред** Общото събрание на облигационерите прие следните мерки за изпълнение на условията по облигационната емисия относно обезпечението и финансовите коефициенти, като изиска от Емитента следното:

1. Да обезсили в максимално кратък срок, по съответния ред, придобитите от Емитента облигации от емисия № 7 (ISIN-код BG2100018089), а именно 645 (шестстотин четиридесет и пет) броя облигации. Незабавно след обезсилването на облигациите, Емитентът се задължава да уведоми за това Банката довереник и да представи документи, доказващи изпълнението на това задължение.

2. В срок от 30 дни, считано от датата на настоящото общо събрание на облигационерите, да предостави пред Банката довереник и облигационерите, в писмен вид, информация за причините, довели до неизпълнение на част от условия по Емисията, така както е констатирано и описано в проекта за решение по Точка I от дневния ред на настоящото общо събрание. В същия срок да представи пред Банката довереник и облигационерите, в писмен вид, информация, съдържаща конкретни предложения и срокове, относно това какви мерки и действия ще бъдат предприети, за да се осигури изпълнение на условията по Емисията, залегнали в Проспекта и на решенията, приети впоследствие от Общото събрание на облигационерите.

**Във връзка с решението по т. 2 от дневния ред на ОСО от 29.07.2016 г., на 30.08.2016 г., Емитентът е предоставил на довереника информация, съдържаща конкретни предложения и срокове, относно това какви мерки и действия ще бъдат предприети, за да се осигури изпълнение на условията по Емисията, залегнали в Проспекта и на решенията, приети впоследствие от Общото събрание на облигационерите. Във връзка с предлаганите мерки, довереникът е изпратил на Емитента и облигационерите писмено становище относно предлаганите мерки.**

- **ОСО 27.07.2016**

По предложение на Емитента е свикано извънредно ОСО, което да вземе решения относно предложенията на Емитента за промени в параметрите и условията на облигационната емисията. Общото събрание на облигационерите се състоя на 27.07.2016 и взе следните решения:

По т. 1.1 от дневния ред относно промяна в срока на изплащане на Облигационния заем - Общото събрание на облигационерите решава и дава съгласие за въвеждане на следната промяна:

(i) Срокът за изплащане на Облигационния заем се удължава с три години спрямо настоящия (30.06.2018 г.) – т.е. падежът на Облигационния заем се променя на 30.06.2021 г. (тридесети юни две хиляди двадесет и първа година) – до която дата емитентът е длъжен да изплати главницата и всички други задължения по Облигационния заем.

(ii) Удължаването на срока за изплащането на Облигационния заем по предходната точка 1.1.(i) се потвърждава (или алтернативно – се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по Емисията – „Обединена българска банка“ АД и да бъде проведено преди 31<sup>ви</sup> май всяка година до изплащането на Емисията.

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

В случай че Общото събрание на облигационерите не потвърди (отмени) удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, за падеж на облигационния заем ще се счита следната датата:

а) 30.06.2018 г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017 г. или 2018 г.;

б) датата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019 г. или 2020 г.

Решенията по настоящата точка влизат в сила, при условие че компетентният орган на Емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие.

*Период на лихвено плащане по Облигационния заем*

**По т. 1.2 от дневния ред относно периода на лихвено плащане** - Общото събрание на облигационерите решава и дава съгласие за въвеждане на следната промяна:

Периодът на лихвено плащане се променя на 12-(дванадесет)-месечен; като датата за извършване на дължимото годишно лихвено плащане ще бъде 30<sup>ти</sup> юни (или на първия следващ работен ден, ако 30<sup>ти</sup> юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема.

Решението по настоящата точка влиза в сила, при условие че компетентният орган на Емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие.

**По т. 1.3 от дневния ред относно размера на лихвата по облигационния заем** - Общото събрание на облигационерите решава и дава съгласие за въвеждане на следната промяна

Считано от 01<sup>ви</sup> август 2016<sup>та</sup> година насетне върху непогасената главница на Облигационния заем се дължи фиксирана **лихва** в размер на **3.90%** (три цяло и деветдесет стотни от процента) **годишно**.

Решението по настоящата точка влиза в сила, при условие че компетентният орган на Емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие.

**По т. 1.4 от дневния ред относно въвеждането на годишен бонус по облигационния заем** -

Общото събрание на облигационерите решава и дава съгласие за въвеждане на следната промяна

Годишен бонус (Success Fee)

Отделно и независимо от лихвата (по точка 1.3 тук по-горе), Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус (Success Fee), изчислен под формата на допълнителна лихва, към лихвата определена по точка 1.3. Размерът на годишния бонус се изчислява, като сумата на Нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673), се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30ти юни на съответната година, умножена по 100, т.е. :

"Бонус ="  $\frac{\text{Нетна печалба на „ХИПОКРЕДИТ“ АД и „КРЕДИТЕКС“ ООД}}{\text{Сума непогасени главници Емисии № 6 и №7}} \times 100$

Нетната печалба на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) се взимат от заверения от одитора Годишен финансов отчет на Емитента и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) към края на изминалата календарна година като сумата на изплатените лихви (по точка 1.3) и годишен бонус (по настоящата точка 1.4) общо не надвишава еквивалента на 6.00% (шест процента) годишно, начислени текущо (на база 365 / 365 дни) върху непогасената главница на Емисията през тази календарна година.

Годишният бонус се определя ежегодно, съгласно описаното по-горе и се приема от общото събрание на облигационерите по т. 1.1. (ii). от настоящия протокол. Бонусът, определен през съответната година, е дължим на датата на лихвено плащане през годината, следваща тази, в която той е определен и приет.

Право да получат годишен бонус имат облигационерите, които имат право да получат и съответното лихвено плащане.

Решението по настоящата точка влиза в сила, при условие че компетентният орган на Емитента и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) одобри и приеме всички решения на Докладът е съставен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Галина Димитрова, CFA, тел. 02 811 3755, email: [dimitrova\\_gal@ubb.bg](mailto:dimitrova_gal@ubb.bg)



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие.

Компетентният орган на „ХИПОКРЕДИТ“ АД следва да одобри и приеме приетите решения по точки 2.(в)(1) и 2.(в)(2) от проведеното на 10.06.2016 г. Общо събрание на облигационерите от Емисия № 7 – а именно:

2.(в)(1) Забрана за изплащане на дивиденди. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.

2.(в)(2) Субординиране спрямо Емисията на заем, предоставен на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) – наричан тук по-долу за краткост „Заема от ТВІF. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия :

(i) да не погасява главницата на заема от ТВІF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;

(ii) да не изплаща по Заема от ТВІF лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.

**Във връзка с поставените условия за влизане в сила на решенията за промяна на параметрите на Емисията съгласно т. 1.1, 1.2., 1.3 и 1.4 от дневния раед на състоялото се на 27.07.2016 г. ОСО, а именно:**

„Компетентният орган на Емитента и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) да одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие.

Компетентният орган на „ХИПОКРЕДИТ“ АД следва да одобри и приеме приетите решения по точки 2.(в)(1) и 2.(в)(2) от проведеното на 10.06.2016 г. Общо събрание на облигационерите от Емисия № 7 – а именно:

2.(в)(1) Забрана за изплащане на дивиденди. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.

2.(в)(2) Субординиране спрямо Емисията на заем, предоставен на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) – наричан тук по-долу за краткост „Заема от ТВІF. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия:

(i) да не погасява главницата на заема от ТВІF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;

(ii) да не изплаща по Заема от ТВІF лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.

#### • **ОСО 10.06.2016**

На 10.06.2016 г. във връзка с предложения на Емитента за промяна на параметри и условия на емисията облигации е проведено извънредно Общо събрание на облигационерите. Предлаганите от Емитента промени не са приети и са взети следните решения:

**Решение по т. II, т. (в) ал. 1:** Емитентът ХипоКредит АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.

**Решение по т. II, т. (в) ал. 2:** Субординиране спрямо Емисията на заем, предоставен на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) – наричан тук по-долу за краткост „Заема от ТВІF.

Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия:



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

- (i) да не погасява главницата на заема от TBIF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;
- (ii) да не изплаща по Заема от TBIF лихва, надвишаваща (общо): 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) на годишна база.

- **ОСО 5.02.2015**

**Поради констатирано от банката довереник неизпълнение на някои решения на ОСО от 8.10.2014 г. и в изпълнение на своите задължения като довереник, Обединена българска банка АД е свикала ОСО, което да вземе решения относно констатираните нарушения и за изменение на част от решенията на ОСО от 8.10.2014 г., а в случай, че не се гласуват измененията, ОСО да вземе решение за принудително удовлетворяване на вземанията по облигационната емисия. ОСО е проведено на втората дата, 5.02.2015 г., на което са взети следните решения:**

**По точка 1 от дневния ред:**

Общото събрание на облигационерите по Емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089, като взе предвид, наличието на неизпълнение на условията по емисия облигации от страна на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД по отношение на:

- нарушения на коефициента на покритие на обезпечението след 30.09.2013 г., така както е определен в условията на Емисията,
- неизпълнение на задължението на Емитента за допълване на обезпечението до минимално изискуемата стойност според условията на облигационната емисия,
- неизпълнение на решения на Общо събрание на облигационерите, свързани с предоставяне на допълнително обезпечение под формата на оучредяване на особени залози по реда на ЗОЗ и ЗДФО от страна на “Хипокредит” АД и “Кредитекс” ООД, издаване на нов Запис на заповед от страна на “Хипокредит” АД и авалирани от “Кредитекс” ООД;
- неизпълнение на други задължения, определени от Общото събрание на облигационерите и инкорпорирани в Протокол от 08.10.2014 г.,

констатира настъпил Случай на неизпълнение по условията на емисията корпоративни облигации във връзка с недопълване на обезпечението до изискуемия минимум, както и неспазване на голяма част от другите Решения на облигационерите инкорпорирани в Протокол за ОСО от 21.01.2013 г. и Протокол за ОСО от 08.10.2014 г.”

**По точка 2 от дневния ред:**

Общото събрание на облигационерите приема решение за допълване и конкретизиране на Решението на облигационерите по т.2.12., инкорпорирани в Протокол на ОСО от 08.10.2014 г. както следва:

2.1. Изпълнението на задължението на Емитента за потвърждаване от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залогот 25.07.2008 г. към Договора за изпълнение на функцията “Довереник на облигационерите”, сключен между “ХипоКредит” АД и “Обединена българска банка” АД, да се осъществи чрез приподписването на Договора за особен залог от 25.07.2008 г. от старана на настоящите представляващи дружеството – емитент. както и чрез подписване на споразумение към Договора за особен залог от 25.07.2008 г. с приложение, съдържащо актуален списък на имотите, обезпечаващи заложените вземания. Подписите на страните по споразумението също следва да бъдат потвърдени от нотариус.

2.2. Към решението се добавя ново последно изречение със следното съдържание: „Исканията за отбелязване към съответните вписвания да бъдат направени, съгласно чл. 3 ал. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията, за съответна част от вземането, така че общата сума на всички заложен вземания, по които се прави отбелязване, да е равна на размера на непогасената главница по емисията към дата 31.01.2015 г.“

**По точка 3.1. от дневния ред:**

Общото събрание на облигационерите дава съгласие да бъде даден допълнителен срок на емитента - “Хипокредит” АД и свързаното с него лице “Кредитекс” ООД да изпълнят Решенията на Общото събрание на облигационерите от 08.10.2014 г., инкорпорирани в Протокол от 08.10.2014 г., както следва: срок от 30 (тридесет) работни дни, считано от датата на настоящото ОСО, за изпълнение на решенията по т.т. 1.1.; 1.2.; 1.3.; 1.5.; 1.10.; 2.5.; 2.9.; 2.12.-изречение първо; 2.14. и 3.3. на Общото събрание на облигационерите от 08.10.2014 г., инкорпорирани в Протокол от 08.10.2014 г. За изпълнение на задължението на Емитента по т.2.12.-изречение второ и трето ОСО дава допълнителен срок от 3 (три) месеца, считано от датата на провеждане на настоящото ОСО.“

По точка 3.2. от дневния ред:

Заменя текста на т.1.3 от Решенията на ОСО, проведено на 08.10.2014 със следния текст:

“1.3. Емитентът се задължава да учреди и предостави в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) Финансовото обезпечение следва да бъде върху всички настоящи и бъдещи вземания по следните банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент:

IBAN: BG62.UBBS.8002.1032.9467.10 – сметка в BGN;

IBAN: BG19.UBBS.8002.1427.8886.10 – сметка в EUR;

Финансовото обезпечение се счита за предоставено със заверяването на посочените банкови сметки. Със заверяването на тези сметки се счита, че Довереникът на облигационерите като обезпечено лице в качеството му на представител на облигационерите, придобива собствеността и всички права върху финансовото обезпечение.

По точка 3.3. от дневния ред:

НЕ СЕ ПРИЕМА предложението да отпадне текста на точки 1.10, 2.14 и 3.3 от Решенията на ОСО, проведено на 8.10.2014.

По точка 3.4. от дневния ред:

Заменя текста на т.2.1 от Решенията на ОСО, проведено на 08.10.2014 със следния текст:

2.1. До пълното погасяване на облигационния заем Емитентът се задължава текущо да насочва (при спазване на решението по т. 2.10 на ОСО, проведено на 8.10.2014 г.) всички свои парични наличности над посочения в решението по т. 2.10 на ОСО, проведено на 8.10.2014 г. лимит, които парични наличности са постъпили при него в резултат от погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията му по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложен за обезпечение на Емисията, изцяло за погасяване на задълженията му за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията.

По точка 3.5. от дневния ред:

Във връзка с предвиденото по предходната точка Емитентът се задължава да осигури всички парични наличности над посочения в т.2.10 на ОСО, проведено на 08.10.2014 г. лимит, които парични наличности са постъпили при него в резултат от погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложен за обезпечение на Емисията, да се насочват и постъпват до края на отчетното тримесечие в банковите сметки, посочени в т.1.3 тук по-горе, при спазване на решението по т.2.10 на ОСО, проведено на 08.10.2014 г. В тези банкови сметки не могат да постъпват средства, получени в резултат на погасяване на вземания на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са включени в обезпечението по друга облигационна емисия, издадена от същия Емитент..

По точка 3.6. от дневния ред:

Заменя текста на изречение първо на т.2.3 от Решенията на ОСО, проведено на 08.10.2014 със следния текст:

„2.3. До пълното погасяване на облигационния заем Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят всички парични наличности над посочения в т.2.10 на ОСО, проведено на 08.10.2014 г. лимит, които парични наличности са постъпили при тях в резултат от продажбата на недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечен заем, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията, след покриване на разходите по сделката, да бъдат ползвани изцяло за погасяване на задълженията на „ХипоКредит“ АД за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията, при спазване на решението по т.2.10. на ОСО, проведено на 08.10.2014 г.

По точка 3.7. от дневния ред:

Последното изречение на решението по т.1.1.А придобива следната редакция:

„При калкулиране на стойността на обезпечението на емисията заложените вземания от последващата продажба на имотите, придобити от Емитента или от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД в резултат на действия по събиране на вземанията си, ще се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.

По точка 4. от дневния ред:

Емитентът „Хипокредит“ АД следва да извърши всички необходими правни и фактически действия с оглед законосъобразното отбелязване в регистрите на Служба по вписванията към Агенцията по вписванията във връзка със сключените от него договори за особен залог на вземания, обезпечени с ипотека, за обезпечаване на облигационната емисия, при ограничителното условие, че сумарният размер на разноските, непосредствено свързани с отбелязванията, не може да надвишава общо 0.05 % (нула цяло и пет стотни от процента) от сумата, за която ще бъде направено конкретното отбелязване, чието тегло ще бъде определено в приложението към Споразумението съгласно решението по т.2.1. от настоящото ОСО, както и че сумарният размер на разноските, непосредствено свързани с отбелязванията, не може да надвишава общо 0.05 % (нула цяло и пет стотни от процента) от размера на непогасената гладница по Емисията към дата 31.01.2015 г. При определяне на размера на разноските се вземат предвид преките и непосредствени разноси по отбелязване на обстоятелствата в регистрите на Агенцията по вписванията във вид на различни видове такси, съгласно предвиденото в чл.17, ал.1 от Правилника за вписванията и свързаната с него Тарифа за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията (чл.2 и чл.3). При определяне на размера на разноските, в тях не се включват разходите за адвокатски хонорари, нотариални такси, командировъчни, банкови такси, транспорт и др. подобни.

В случай, че сумарният размер на разноските, непосредствено свързани с конкретно отбелязване надвиши определените по-горе прагове, Емитентът не прави съответното отбелязване, но се задължава да предприеме всички необходими действия по обжалване на определената такса за извършване на исканото отбелязване. При условие, че Емитентът е предприел посочените в предходното изречение действия по обжалване, фактът, че не е извършено конкретното отбелязване, няма да се счита за неизпълнение на решението по т.2.12., изречение второ и трето на ОСО, проведено на 08.10.2014 г.

Емитентът се задължава да информира писмено Представителя на облигационерите от Емисията за всички извършени от него действия по всеки конкретен случай с оглед изпълнение на решенията по т.2.12., изречение второ и трето, на ОСО, проведено на 08.10.2014 г. и на решенията по настоящата точка.

Във връзка с взетите по предходните точки решения, НЕ СЕ ПРИЕМАТ проектите на решения по т. 5 до т.8 от дневния ред относно пристъпване към принудително удовлетворяване на вземанията по облигационната емисия.

• ОСО 8.10.2014

**Във връзка с констатирано нарушение на коефициента на покритие на обезпечението и на други условия по емисията облигации на 8.10.2014 г. е проведено извънредно общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решения:**

По точка 1 от дневния ред:

Приемане на решение за одобряване и даване на съгласие от Общото събрание на облигационерите за допълване на обезпечението по емисия корпоративни облигации с ISIN-код BG2100018089, издадена от „ХипоКредит“ АД (тук по-долу за краткост „Емисията“), както следва:

**1.1. А)** Емитентът се задължава да учреди, както и да осигури учредяване от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, в полза на Довереника на облигационерите на особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията. Залогът обхваща: **(а)** вземанията на Емитента, както и на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, от продажбата на ипотекираните недвижими имоти в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях, когато купувачи са трети лица; **(б)** вземанията на Емитента или на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД и **(в)** вземанията на свързаното с Емитента дружество „Кредитекс“ ООД, от последваща продажбата на ипотекираните недвижими имоти, придобити от „Кредитекс“ ООД по какъвто и да било начин, различен от принудително изпълнение, когато купувачи са трети лица.. При калкулиране на стойността на обезпечението на емисията заложените вземания от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или от свързаното с него дружество

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

„Кредитекс“ ООД, ще се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.

Б) Емитентът се задължава да учреди в полза на Довереника на облигационерите особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по следната банкова сметка на Емитента, открита в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент:

IBAN: BG62.UBBS.8002.1032.9467.10 – сметка в BGN;

**1.2.** Емитентът се задължава да учреди, както и да осигури учредяване от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, в полза на Довереника на облигационерите на особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложи като обезпечение по Емисията;

**1.3.** Емитентът се задължава да учреди и предостави в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез прехвърлителен договор по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) при всички условия на Довереника на облигационерите. Финансовото обезпечение следва да бъде върху всички настоящи и бъдещи вземания по следните банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент:

IBAN: BG62.UBBS.8002.1032.9467.10 – сметка в BGN;

IBAN: BG19.UBBS.8002.1427.8886.10 – сметка в EUR;

Финансовото обезпечение се счита за предоставено със заверяването на посочените банкови сметки. Със заверяването на тези сметки се счита, че Довереникът на облигационерите като обезпечено лице в качеството му на представител на облигационерите, придобива собствеността и всички права върху финансовото обезпечение.

**1.4.** Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да допълват залога по т.1.1 по-горе във всеки един момент, в който бъде установено, че предстои принудително изпълнение върху ипотекиран недвижим имот за събиране на вземане на Емитента по договор за финансиране, което вземане е заложено като обезпечение по Емисията, както и когато Емитентът или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него или по какъвто и да е друг начин, като учредят особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на съответния недвижим имот.

**1.5.** Във връзка с удължаването на срока на облигационния заем до 30.06.2018 г. с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Емитентът се задължава да издаде нов запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на Емисията към момента на издаването му.

**1.6.** Учредяването и вписването на залозите по т. 1.1 и т. 1.2 следва да се извърши в срок от 10 (десет) работни дни, считано от датата на провеждане на настоящото ОСО. В същия срок Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД са длъжни да представят пред Довереника на облигационерите удостоверение от ЦРОЗ, от което да е видно, че залозите са вписани и са първи по ред.

**1.7.** Договорът за финансово обезпечение по ЗДФО по т. 1.3 следва да се сключи в срок от 10 (десет) работни дни, считано от датата на провеждане на настоящото ОСО.

**1.8.** Задължението за учредяване и вписване на допълнителните залози по т. 1.4 се изпълнява в срок до 10 (десет) работни дни, считано от датата, на която Емитентът или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него. В същите тези срокове Емитентът е длъжен да представи пред Довереника на облигационерите удостоверение от ЦРОЗ, от което да е видно, че съответният залог е вписан и е първи по ред.

**1.9.** Задължението за издаването на нов Запис на заповед по т. 1.5. следва да се изпълни в срок от 10 (десет) работни дни от датата на провеждане на настоящото ОСО.

**1.10.** Общото събрание на облигационерите задължава Емитента в срок до 10 (десет) работни дни от провеждане на настоящото общо събрание на облигационерите: а) да представи документи, доказващи, че Емитентът е приел съответните решения на компетентните си дружествени органи, с които приема уговорените изменения в условията на облигационния заем във връзка с решенията по т.1 по-горе; б) да осигури свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД да представи документи, доказващи, че „Кредитекс“ ООД е приело съответните решения на компетентните си дружествени



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE органи, с които приема задълженията, възникващи за него във връзка с решенията по т.1 по-горе, касаещи допълване на обезпечението по Емисията.

**По т.2 от дневния ред - Приемане на решение за одобряване и даване на съгласие от Общото събрание на облигационерите за допълване на ангажиментите на Емитента по Емисията, както следва:**

**2.1.** До пълното погасяване на облигационния заем Емитентът се задължава текущо да насочва всички парични средства, постъпващи при него за погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията му по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложи за обезпечение на Емисията, изцяло за погасяване на задълженията му за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията.

**2.2.** Във връзка с предвиденото по предходната точка Емитентът се задължава да осигури постъпленията, получени в резултат на погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложи като обезпечение по Емисията, да се насочват и постъпват до края на отчетното тримесечие в банковите сметки, посочени в т. 1.3 тук по-горе. В тези банкови сметки не могат да постъпват средства, получени в резултат на погасяване на вземания на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са включени в обезпечението по друга облигационна емисия, издадена от същия Емитент.

**2.3.** До пълното погасяване на облигационния заем Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят всички парични средства, получени в резултат от продажбата на недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечен заем, които вземания са заложи като обезпечение по Емисията, да бъдат ползвани изцяло за погасяване на задълженията на „ХипоКредит“ АД за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията. Това задължение се отнася както за паричните средства, получени от продажбата на ипотекираните имоти в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях, когато купувачи са трети лица, така и за средствата, получени от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях те са били придобити от Емитента или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД.

**2.4.** До пълното погасяване на облигационния заем, във връзка с предвиденото в предходните точки и при описаните хипотези, Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят получената цена при извършване на съответните продажби на недвижими имоти и/или заложи по облигацията вземания да постъпва директно по посочените в т. 1.3. по –горе банкови сметки. В тези банкови сметки не могат да постъпват средства, получени в резултат на продажба на недвижими имоти, служещи за обезпечаване на вземания на Емитента по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са включени в обезпечението по друга облигационна емисия, издадена от същия Емитент.

**2.5.** Емитентът се задължава да представи подробен писмен доклад за състоянието на всички вземания, включени в съвкупността на залога върху вземания от датата на учредяването на залога и първоначалното и допълнителните вписвания до датата на съставянето на доклада, който да съдържа: индивидуализиращи данни относно длъжника по договора за финансиране; номер и дата на договора за финансиране; индивидуализиращи данни за ипотечния акт, на ипотекирания имот, обезпечаваш заложеното вземане; статус на вземането/договора за финансиране – погасено, прекратено или действащо; образувано ли е съдебно или индивидуално принудително производство; прехвърлено ли е (чрез цесия) и др.; причини и дата на прекратяването, придобити в хода на производството недвижими имоти; индивидуализиращи данни, на акта, с който е придобит съответния имот; остатъчна главница на вземането и начин на отчитане на вземането (в кредитния портфейл, съдебни и присъдени вземания, недвижими имоти) в баланса на „ХипоКредит“ АД. Докладът следва да се представи на банката довереник в срок от 1 (един) месец от датата на настоящото ОСО.

**2.6.** Емитентът се задължава да представи на банката-довереник списък на всички недвижими имоти, които са или са били обезпечение по заложените договори за ипотечен заем, в т.ч. за имотите, които вече са или тепърва ще бъдат придобити в хода на събиране на вземанията (в т.ч. посредством съдебно принудително изпълнение срещу обезпеченията) в баланса на Емитента или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, който да съдържа идентификационния номер на съответния договор за ипотечен заем и описание по документ за собственост и пълна идентификация на имотите, служещи за обезпечение на всеки от заложените по облигацията договори за ипотечен заем.



Справката следва да се представи на банката довереник в срок от 1 (един) месец от датата на настоящото ОСО.

**2.7.** Емитентът се задължава да представя като приложение към тримесечните отчети за изпълнението на задълженията му по облигационния заем подробна справка за получените през отчетното тримесечие приходи от:

а. редовни и просрочени погашения от заложените по облигационната емисия вземания от договори за ипотечен заем;

б. присъдени и получени от Емитента вземания в хода на изпълнителните производства по заложените в полза на облигационерите вземания по договорите за ипотечен заем;

в. извършени през отчетното тримесечие от Емитента или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД продажби на недвижими имоти, придобити в процеса на изпълнение по договори за ипотечен заем, вземанията по които са предмет на обезпечението по настоящата Емисия;

г. прехвърлени (с цесия) вземания, които са заложен за обезпечаване на вземанията по Емисията;

д. издадените въз основа на такива договори за ипотечен заем съдебно-изпълнителни титули в полза на Емитента.

**2.8.** Емитентът се задължава да представя на банката - довереник, както и да осигури представянето от свързаното с него дружество, Кредитекс ООД, на копие от всички нотариални актове за покупко - продажба на недвижими имоти, които са служили за обезпечение по заложените като обезпечение по Емисията договори за финансиране и които имоти са били придобити от Емитента или от свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД в хода на събиране на вземанията (в т.ч. посредством принудително изпълнение срещу обезпечението) в срок до 10 (десет) работни дни от вписването на акта на сделката в Имотния регистър към Агенцията по вписванията

**2.9.** Емитентът се задължава да предостави на банката довереник на облигационерите копия от всички сключени договори за застраховка на недвижимите имоти, обезпечавачи вземанията му по ипотечни кредити, предмет на обезпечение по настоящата облигационна емисия, както и на придобитите от него или от свързаното с него дружество, Кредитекс ООД, недвижими имоти в срок от 10 (десет) работни дни от датата на настоящото Общо събрание. Емитентът се задължава да представя копия от застрахователните полици, описани по-горе при всяка промяна на обстоятелствата по полиците, в това число, при подновяването на полиците в срок до 10 (десет) работни дни от настъпване на съответната промяна, но най-малко 1 (един) път годишно. Емитентът се задължава да осигури свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, да предоставя на банката довереник описаните по – горе застрахователни полици.

**2.10.** Към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на Емитента парични средства да не надвишава € 300,000.00 (триста хиляди) евро.

**2.11.** Емитентът се задължава да не извършва каквито и да било промени в размера и структурата на капитала си до пълното погасяване на облигационния заем, както и да осигури да не бъде прехвърляна собствеността върху акциите му, което да доведе до промяна на мажоритарния акционер в дружеството, без предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите.

**2.12.** Емитентът се задължава да осигури потвърждение от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 25.07.2008 г. към Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ между „ХипоКредит“ АД и „Обединена българска банка“ АД във връзка с изискването на чл. 171 от ЗЗД, в срок от 10 (десет) работни дни от датата на провеждане на настоящото ОСО. Емитентът се задължава на основание чл. 171 от ЗЗД да извърши за своя сметка вписвания в Имотния регистър към Агенция по вписванията по личните партии на собствениците на съответните недвижими имоти и/или по партидата на всеки недвижим имот, върху който е учредена ипотека в полза на Емитента за обезпечаване на вземането му по договор за ипотечен заем, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията. Вписванията следва да бъдат извършени и удостоверителните документи за това следва да се представят на Довереника на облигационерите в срок от 3 (три) месеца от датата на провеждане на настоящото ОСО.

**2.13.** Извън случаите, предвидени в Проспекта, обезпечението може да бъде допълнено и с първа поред ипотека върху недвижими имоти. Всички обезпечения се учредяват в полза на довереника на облигационерите съгласно чл.100з от ЗППЦК. Решенията за допълване на обезпечението по предходното изречение се вземат от ОСО с мнозинство от представените облигации.

**2.14.** Общото събрание на облигационерите задължава Емитента в срок до 10 (десет) работни дни от провеждане на настоящото общо събрание на облигационерите: а) да представи документи, доказващи, че Емитентът е приел съответните решения на компетентните си дружествени органи, с

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

които приема уговорените изменения в условията на облигационния заем във връзка с решенията по т.2 по-горе; б) да осигури свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД да представи документи, доказващи, че „Кредитекс“ ООД е приело съответните решения на компетентните си дружествени органи, с които приема задълженията, възникващи за него във връзка с решенията по т.2 по-горе.

**По т.3 от дневния ред:** Приемане на решение за промяна на предходно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 21.01.2013 г., а именно – решението по точка 2 от Дневния ред, буква „д“ („Други условия. Задължения на Емитента“), точка 3 – да се промени и замени както следва:

**3.1.** Общото събрание на облигационерите приема решение за промяна на предходно решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 21.01.2013 г., а именно:

А) Решението по точка 2 от Дневния ред, буква „д“, точка 3, подточка 3.4, изречение първо се изменя както следва:

„Сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник:

(i) настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми; и

(ii) настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми; и

(iii) паричните средства по банковите сметки по т. 1.3 по-горе, да е не по-малка от 110% (сто и десет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия.“

Б) Решението по точка 2 от Дневния ред, буква „д“, точка 3, подточка 3.4, в раздела относно определянето на рисковата стойност на вземането по ипотечен заем, точка (3) се изменя както следва:

„(3) Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по реда на точка (2) стойност се прибавя 55% (петдесет и пет на сто) от стойността, за която са застраховани (с емитента като първи бенефициент) недвижимите имоти, ипотекирани с първа по ред ипотека в полза на емитента за обезпечение на заема.“

„(4) Рисковите стойности на вземанията от последващите продажби на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.

**3.2.** Прилагането на новата методика за определяне на стойността на обезпечението и коефициента на покритие на обезпечението съгласно т. 3.1, по-горе влиза в сила от началото на тримесечието, следващо учредяването на обезпеченията по т. 1.1, 1.2. и 1.3. по-горе.

**3.3.** Общото събрание на облигационерите задължава Емитента в срок до 10 (десет) работни дни от провеждане на настоящото общо събрание на облигационерите да представи документи, доказващи, че Емитентът е приел съответните решения на компетентните си дружествени органи, с които приема уговорените изменения в условията на облигационния заем във връзка с решенията по т.3 по-горе;

**По т.4 от дневния ред:** Приема решение, в случай, че Емитентът изпълни задълженията за допълване на обезпечението според изискванията на предходните точки от Дневния ред, облигационният заем няма да се счита за предсрочно изискуем във връзка с констатираните от банката-довереник преди настоящото ОСО нарушения на коефициента на покритие на обезпечението към и/или след 31.12.2013 г.

**По т.5 от дневния ред:** Приема решение довереникът на облигационерите да следва в едномесечен срок от констатирането на неизпълнение или нарушаване на което и да е от условията на Емисията, в т.ч. на задълженията на Емитента по т. 1 и т. 2 от Дневния ред на настоящото ОСО – да свика Общото събрание на облигационерите за обсъждане на мерки и приемане на решения във връзка с констатираното нарушение;

**По т.6 от дневния ред:** Всички задължения на Емитента по облигационната емисия са деноминирани и дължими в евро (EUR). Емитентът има право да извършва погасителните плащания по Емисията (в т.ч. за лихва и главница) в равностойността в български лева на дължимите в евро погасителни суми, изчислени по официално обявения от Българска народна банка (БНБ) централен обменен курс („фиксинг“) на еврото към българския лев за деня на извършването на погасителното плащане.

**По т.7 от дневния ред:** Общото събрание на облигационерите потвърждава, че взетите тук по-горе решения единствено и само допълват (не заменят) досега съществуващите условия по Емисията, които условия остават в сила така, както са заложили в Предложението за първично частно

Докладът е съставен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Галина Димитрова, CFA, тел. 02 811 3755, email: [dimitrova\\_gal@ubb.bg](mailto:dimitrova_gal@ubb.bg)

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE предлагане на облигациите от Емисията, в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на Емисията, и в последващите решения на Общото събрание на облигационерите от Емисията, с изключение на решението по т. 3 от Дневния ред, което заменя описаното решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 21.01.2013 г.

## **2. ПРИ ПРОВЕРКА НА ДОКУМЕНТИТЕ ПО ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ Е УСТАНОВЕНО СЛЕДНОТО:**

**А.** Извършено е подновяване на срока на действие на вписването на особения залог върху вземанията от обезпечението във връзка с изтичането на срока на действие на вписването на особения залог, който трае 5 години, считано от първоначалната дата на вписването, а именно 5.08.2008 г.;

**Б.** Учредени са залозите по т.1.1 от решенията на ОСО от 8.10.2014 г. (върху приходи от продажба на недвижими имоти, придобити от ХипоКредит и Кредитекс, които са или са били обезпечение по заложените по облигацията вземания по ипотечни кредити) и по т. 1.2 (върху приходите от продажба (чрез цесия) на заложените по облигацията вземания по ипотечни кредити);

**В.** Не е изпълнено решението на ОСО относно осъществяването на отбелязванията по партидите на имотите, предмет на обезпечение на ипотечните кредити, вземанията по които служат за обезпечение по облигацията, с оглед на изискването на чл.171 от ЗЗД;

**Г.** **НЕ Е ПОДПИСАН И НЕ Е ИЗДАДЕН нов запис на заповед по т. 1.5 от решенията на ОСО** от 8.10.2014 г. към датата на този доклад;

**Д.** Учредено е финансовото обезпечение по т. 1.5. от решенията на ОСО от 8.10.2014 г.

**Е.** С вписване от 15.07.2016 г. е допълнен залога върху вземанията от продажби на новопридобити недвижими имоти от ХипоКредит АД, които са били обезпечение по заложените вземания на облигационната емисия.

## **3. ПРОМЯНА НА ПАРАМЕТРИ И ДРУГИ УСЛОВИЯ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ**

### **3.1. Срок на облигационната емисия:**

С решение на ОСО от 21.01.2013 г. срокът на облигационната емисия се удължава до 30.06.2018 г. С последващо решение на ОСО от 27.07.2016 г. срокът на емисията се удължава с още 3 години до 30.06.2021 г. Удължаването на срока за изплащането на Облигационния заем по предходното изречение се потвърждава (или алтернативно – се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по Емисията – „Обединена българска банка“ АД и да бъде проведено преди 31ви май всяка година до изплащането на Емисията. В случай че Общото събрание на облигационерите не потвърди (отмени) удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, за падеж на облигационния заем ще се счита следната датата:

а) 30.06.2018 г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017 г. или 2018 г.;

б) датата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019 г. или 2020 г.

Решенията по-горе влизат в сила, при условие че компетентният орган на Емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие. Към датата на този доклад, решението е влязло в сила.

Проведеното на 25.05.2017 г. годишно ОСО потвърди удължаването на срока на облигационната емисия при условията на т. 1.1. от Прококола на ОСО от 27.07.2016 г.

### **3.2. Погасяване на главницата**

Емитентът е длъжен да изплати цялата главница на Облигационната емисия не по-късно от датата на падежа 30ти юни 2021та година и при условията на 1.1. по-горе, като има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено (купонно) плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване от погасявания номинал. При извършване на частични погасявания на главницата на Облигационната емисия размерът (в евро) на всяко едно такова погасяване задължително трябва да е делим на 10,000 (десет хиляди) без (десетичен) остатък.

### **3.3. Период на лихвени плащания**

С решенията на ОСО от 21.01. 2013 г. периодът на лихвено (купонно) плащане по Облигационната емисия се променя на „3-месечен“; като датите за извършване на лихвени (купонни) плащания са: 30<sup>ти</sup> март, 30<sup>ти</sup> юни, 30<sup>ти</sup> септември и 30<sup>ти</sup> декември (или първия следващ работен ден, ако датата е официален неработен ден) във всяка година до пълното изплащане на задълженията по облигацията. Първата дата за дължимо лихвено (купонно) плащане след датата ОСО от 21.01.2013 г. е 30.03.2013г., към която дата емитентът дължи лихва върху непогасената главница на облигацията за периода от 31.януари.2013г. до 30.март.2013г. (вкл.).

С решенията на ОСО от 27.07.2016 г. периодът на лихвено плащане се променя на 12-месечен, като датата за извършване на дължимото годишно лихвено плащане ще бъде 30ти юни (или на първия следващ работен ден, ако 30ти юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема. Първото купонно плащане след промяната на периода на лихвени плащания по предходното изречение е 30.06.2017 г. Решението по първото изречение влиза в сила, при условие че компетентният орган на Емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на от ОСО от 27.07.2016 г., за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие. Към датата на този доклад, решението е влязло в сила.

### **3.4. Размер на купонната лихва:**

С решенията на ОСО от 27.07.2016 г., считано от 1.08.2016 г. насетне върху непогасената главница на Облигационния заем се дължи фиксирана лихва в размер на 3.90% (три цяло и деветдесет стотни от процента) годишно. Решението по предходното изречение влиза в сила, при условие че компетентният орган на Емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие. Към датата на този доклад, решението е влязло в сила.

### **3.5. Годишен бонус (Success Fee)**

С решение по т.1.4. на ОСО от 27.07.2016 г. се въвежда годишен бонус (Success Fee) както следва: Отделно и независимо от лихвата, Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус (Success Fee), изчислен под формата на допълнителна лихва, към купонната лихва. Размерът на годишния бонус се изчислява, като сумата на Нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673), се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30ти юни на съответната година, умножена по 100, т.е.:

"Бонус ="  $\frac{1}{100} \left( \text{"Нетна печалба на „ХИПОКРЕДИТ“ АД и „КРЕДИТЕКС“ ООД"} / \text{"Сума непогасени главници Емисии № 6 и №7"} \right) \times 100$ "

Нетната печалба на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) се взимат от заверения от одитора Годишен финансов отчет на Емитента и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) към края на изминалата календарна година като сумата на изплатените лихви (по точка 1.3) и годишен бонус (по настоящата точка 1.4) общо не надвишава еквивалента на 6.00% (шест процента) годишно, начислени текущо (на база 365 / 365 дни) върху непогасената главница на Емисията през тази календарна година.

Годишният бонус се определя ежегодно, съгласно описаното по-горе и се приема от общото събрание на облигационерите по т. 1.1. (ii). от настоящия протокол. Бонусът, определен през съответната година, е дължим на датата на лихвеното плащане през годината, следваща тази, в която той е определен и приет.

Право да получат годишен бонус имат облигационерите, които имат право да получат и съответното лихвено плащане.



**Решението за Годишния бонус влиза в сила, при условие** че компетентният орган на Емитента и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на настоящото общо събрание, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие. Това условие е изпълнено към датата на настоящия доклад.

Компетентният орган на „ХИПОКРЕДИТ“ АД следва да одобри и приеме приетите решения по точки 2.(в)(1) и 2.(в)(2) от проведеното на 10.06.2016 г. Общо събрание на облигационерите от Емисия № 7 – а именно:

2.(в)(1) Забрана за изплащане на дивиденди. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.

2.(в)(2) Субординиране спрямо Емисията на заем, предоставен на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) – наричан тук по-долу за краткост „Заема от TBIF. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия:

(i) да не погасява главницата на заема от TBIF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;

(ii) да не изплаща по Заема от TBIF лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.

Във връзка с изпълнението на условията за влизане в сила на предвидените по-горе промени в параметрите на емисията банката довереник е установила следното:

Емитентът е предоставил на довереника на облигационерите заверено копие от Протокол на заседание на Съвета на директорите на ХипоКредит АД от 29.07.2016 г., с което Съвета на директорите е одобрил и приел всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г.

Емитентът е предоставил на довереника на облигационерите Протокол на заседание на общото събрание на съдружниците на свързаното с Емитента лице „КРЕДИТЕКС“ ООД (ЕИК 131216673) от 28.07.2016 г., с което Общото събрание на съдружниците на Кредитекс ООД е одобрило и приело всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г., които пряко касаят и ангажират Кредитекс ООД, както и е взело решение в качеството си на мажоритарен акционер с 85.7% от капитала на ХипоКредит АД, да гласува „за“ одобряване и приемане на всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г., от общото събрание на акционерите на ХипоКредит АД.

Емитентът е предоставил на довереника на облигационерите документ от компетентния орган на ХипоКредит АД (Протокол от ОСА от 15.09.2016г.) за одобряване и приемане на приетите решения по точки 2.(в)(1) и 2.(в)(2) от проведеното на 10.06.2016 г. Общо събрание на облигационерите от Емисия № 7 – а именно:

2.(в)(1) Забрана за изплащане на дивиденди. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.

2.(в)(2) Субординиране спрямо Емисията на заем, предоставен на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) – наричан тук по-долу за краткост „Заема от TBIF. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия :

(i) да не погасява главницата на заема от TBIF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;

(ii) да не изплаща по Заема от TBIF лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.



### **3.6. Обезпечение по облигационната емисия**

До пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия емитентът поддържа първия по ред залог върху вземанията по предоставени от емитента ипотечни заеми, вписан в Централния регистър на особените залози в полза на банката-довереник на облигационерите при извършването на Облигационната емисия, като сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми, да е не по-малка от 110% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия.

**С решенията на ОСО от 8.10.2014 г.**, във връзка с установено нарушение на коефициента на покритие на обезпечението, са взети решения за допълване на обезпечението по емисията както следва:

- Емитентът се задължава да учреди, както и да осигури учредяване от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, в полза на Довереника на облигационерите на особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложен като обезпечение по Емисията – решението е изпълнено;

- Емитентът се задължава да учреди и предостави в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез прехвърлителен договор по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) при всички условия на Довереника на облигационерите. Финансовото обезпечение следва да бъде върху всички настоящи и бъдещи вземания по следните банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент:

IBAN: BG62.UBBS.8002.1032.9467.10 – сметка в BGN;

IBAN: BG19.UBBS.8002.1427.8886.10 – сметка в EUR;

Финансовото обезпечение се счита за предоставено със заверяването на посочените банкови сметки. Със заверяването на тези сметки се счита, че Довереникът на облигационерите като обезпечено лице в качеството му на представител на облигационерите, придобива собствеността и всички права върху финансовото обезпечение.

Това решение е изпълнено.

- Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да допълват залога по т.1.1 по-горе във всеки един момент, в който бъде установено, че предстои принудително изпълнение върху ипотекиран недвижим имот за събиране на вземане на Емитента по договор за финансиране, което вземане е заложено като обезпечение по Емисията, както и когато Емитентът или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него или по какъвто и да е друг начин, като учредят особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на съответния недвижим имот. С вписване от 15.07.2016 г. е допълнен залога върху вземанията от продажби на новопридобити недвижими имоти от ХипоКредит АД, които са били обезпечение по заложените вземания на облигационната емисия.

- Във връзка с удължаването на срока на облигационния заем до 30.06.2018 г. с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Емитентът се задължава да издаде нов запис на заповед, без разноска и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на Емисията към момента на издаването му. Задължението за издаването на нов Запис на заповед е следвало да се изпълни в срок от 10 (десет) работни дни от датата на провеждане на ОСО. Това решение **НЕ Е ИЗПЪЛНЕНО**.

### **3.7. Оценка на имуществото, предмет на обезпечението**

При издаването на облигационната емисия до 21.01.2016 г. стойността на обезпечението се изчислява като сума на остатъчната стойност на всички заложен вземания по облигационната емисия без просрочие от повече от 30 дни и паричните наличности по заложената сметка по облигацията.

**С решенията на ОСО от 21.01.2013 г.** методиката на оценка на заложените по облигационната емисия вземания се променя както следва:

*Рисковите стойности на вземанията се определят по следните правила:*

Емитентът класифицира своите вземания по предоставените от него ипотечни заеми в четири рискови групи, *както следва:*

- (i) *редовни вземания* – главницата и лихвите по заемите се изплащат текущо в съответствие с погасителните планове на заемите или със забава до 30 дни;
- (ii) *вземания под наблюдение* – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (спрямо погасителните планове на заемите) със забава от 31 до 90 дни;
- (iii) *необслужвани вземания* – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (спрямо погасителните планове на заемите) със забава от 91 до 180 дни;
- (iv) *загуба* – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (спрямо погасителните планове на заемите) със забава над 180 дни.

Рисковата стойност на вземането по ипотечен заем се определя *както следва*:

(1) Оставащият дължим за получаване по заема паричен поток от погасителни плащания (в т.ч. за главница, лихва и всички останали суми за получаване, посочени в погасителния план на заема) се дисконтира чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент.

(2) Установената по реда на предходната точка (1) настояща стойност на оставащия дължим паричен поток по заема се намалява с процент за евентуални бъдещи загуби в зависимост от рисковата група, в която е класифицирано вземането, *както следва*:

- за *вземания под наблюдение*: намалява се с 10%;
- за *необслужвани вземания*: намалява се с 50%;
- за *вземания, класифицирани като загуба*: намалява се със 100%.

(3) Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по реда на точка (2) стойност се прибавя половината от стойността, за която са застраховани (с емитента като първи бенефициент) недвижимите имоти, ипотекирани с първа по ред ипотека в полза на емитента за обезпечение на заема.

Емитентът предоставя на банката-довереник информация за показателите по точки 3.1, 3.2, 3.3 и 3.4 до 15<sup>то</sup> число на месеца, следващ края на всяко календарно тримесечие.

**С решенията по т. 3.1 и 3.2. от Протокола на ОСО от 8.10.2014 г.** и във връзка с допълването на обезпечението се променя обхвата и методиката на оценка на заложените вземания както следва:

Сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник:

- (i) настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми; и
- (ii) настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми; и
- (iii) паричните средства по банковите сметки по т. 1.3 по-горе, да е не по-малка от 110% (сто и десет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия.“

Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по реда на точка (2) по-горе стойност се прибавя 55% (петдесет и пет на сто) от стойността, за която са застраховани (с емитента като първи бенефициент) недвижимите имоти, ипотекирани с първа по ред ипотека в полза на емитента за обезпечение на заема.”

Рисковите стойности на вземанията от последващите продажби на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.

Прилагането на новата методика за определяне на стойността на обезпечението и коефициента на покритие на обезпечението влиза в сила от началото на тримесечието, следващо учредяването на обезпеченията по т. 1.1, 1.2. и 1.3. по-горе, а именно от второ тримесечие на 2015 г.

### **3.8. Други условия/ Задължения на емитента:**

- Емитентът се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.
- Емитентът се задължава:
  - (i) да не предоставя нови ипотечни заеми; и
  - (ii) да не погасява главницата по полученото финансиране от свързаното с емитента лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз” Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) под 1 100 000 (един милион и сто хиляди) евро, освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на емитента в не по-малък размер;

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на Облигационната емисия вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотеките недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на емитента „ХипоКредит“ АД или в баланса на свързаното с емитента дружество „Кредитекс“ ООД, ЕИК:131216673; както и средствата, получени от цесия на такива вземания).

- Емитентът се задължава текущо да насочва паричните средства, получени при него от погасяването на заложените за обезпечение на Облигационната емисия вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотеките недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на емитента „ХипоКредит“ АД или в баланса на свързаното с емитента дружество „Кредитекс“ ООД, ЕИК:131216673; както и средствата, получени от цесия на такива вземания), за обслужване на задълженията си за заплащане на лихва и главница по Облигационната емисия – като в т.ч. емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главница на Облигационната емисия, че към края на всяко календарно тримесечие да бъдат едновременно спазени следните условия и показатели:
- Съотношение на ливъридж, изчислено като: (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи): максимум 90% (деветдесет на сто);
- Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви, изчислено като: (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви): минимум 110% (сто и десет на сто);
- Сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 (триста хиляди) евро;

#### **4. ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ЛИХВИ И ГЛАВНИЦИ:**

##### Главница:

В изпълнение на взетите решения на ОСО от 21.01.2013 г., на 23.01.2013 г. е направено предплащане по главницата на облигационния заем в размер от 1 500 000 евро, с което размерът на остатъчната главница по облигационния заем към 31.01.2013 г. намалява на 8 500 000 евро.

На 26.03.2013 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 200 000 евро, в резултат от което остатъчната главница по облигацията към 30.06.2013 г. е 8 300 000 евро.

През септември 2013 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 300 000 евро, в резултат от което остатъчната главница по облигацията към 30.09.2013 г. е 8 000 000 евро.

На 19.12.2013 г. е извършено ново предсрочно погасяване на главницата в размер от 900 000 евро, в резултат от което остатъчната главница по облигацията към 31.12.2013 г. и към 30.06.2014 г. е 7 100 000 евро.

На 30.09.2014 г. е извършено ново частично погасяване на главницата на облигационния заем в размер от 300 000 евро, в резултат от което остатъчната стойност на главницата намалява до 6 800 000 евро към 30.09.2014 г.

На 19.12.2014 г. е извършено ново частично погасяване на главницата на облигационния заем в размер от 500 000 евро, в резултат от което остатъчната стойност на главницата намалява до 6 300 000 евро към 31.12.2014 г., към 31.12.2015 г., към 31.12.2016 и към датата на този доклад.

##### Лихвено плащане

С писмо от 3.07.2014 г. Емитентът уведомява, че на 1.07.2014 г. е извършено предсрочно лихвено плащане по емисията облигации (ISIN: BG2100018089), дължимо към 30.09.2014 г. в размер от 125 271.23 евро.

На същата дата е извършено предсрочно лихвено плащане и по другата облигационна емисия (ISIN: BG2100038079), дължимо на 18.09.2014, в размер от 80 418.08 евро.

## 5. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯТ ЗАЕМ

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

<b>Сума, набрана на 29.07.2008г.</b>	<b>10 000 000</b>	
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 25.04.2012г.		2 729 346
<b>Общо</b>		<b>9 739 313</b>
Остатък от сумата, държан по сметка в Обединена Българска Банка АД	260 687	
Частично предплащане на главницата на 23.01.2013 г.	-1 500 000	
Частично предплащане на главницата на 26.03.2013 г.	-200 000	
Частично предплащане на главницата на 24.09.2013 г.	-300 000	
Частично предплащане на главницата на 19.12.2013 г.	-900 000	
Частично предплащане на главницата на 30.09.2014 г.	-300 000	
Частично предплащане на главницата на 19.12.2014 г.	-500 000	
<b>Остатъчна стойност на емисията към 31.12.2016 г. и към датата на този доклад</b>	<b>6 300 000</b>	

Данните са в евро към 30.06.2017 г. с натрупване от 29 юли 2008 г.

## 6. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 10 000 000 евро към 31.12.2012 г., 8 500 000 евро към 31.01.2013 г., 8 300 000 евро към 31.03.2013 и 30.06.2013 г., 8 000 000 евро към 30.09.2013 г., 7 100 000 евро към 31.12.2013 г., 6 800 000 евро към 30.09.2014 г. и 6 300 000 евро към 31.12.2014 г., към 31.12.2015 г., към 31.12.2016 и към датата на този доклад, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси по облигационния заем, дружеството - емитент е учредило и вписало в полза на Обединена Българска Банка АД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:

1. Първи по ред особен залог на съвкупност от вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, специфицирани в приложение;
2. Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по 2 разплащателни сметки на Дружеството в евро и лева, открити в ОББ АД, по които сметки са прехвърлени средствата постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия, намалени със средствата покрити от заложените по облигацията вземания, и по които сметки, в края на всяко тримесечие, следва да постъпват всички парични средства, постъпващи при Емитента от погасяването (посредством всички предвидени от закона способности, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на заложените за обезпечение на облигацията вземания по предоставени от Емитента ипотечни кредити, както и средствата от продажбата на имоти, които са служели за обезпечение по заложените по облигацията вземания и/или постъпленията от продажба (чрез цесия) на заложените по облигацията вземания.



3. Запис на заповед, издадена от Хипокредит АД и авалирана от Кредитекс ООД, обезпечаваща 110% от номинала на емисията – към датата на този доклад не е издаден нов запис на заповед.

4. Особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, придобити от ХипоКредит и Кредитекс, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията.

5. Особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложен като обезпечение по Емисията;

6. Финансово обезпечение чрез договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) върху всички настоящи и бъдещи вземания по посочените в т. 2) банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент.

При емитирането на облигацията и в Проспекта е било предвидено за залога на вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека, да не бъдат извършвани вписвания в Агенция по вписванията по партидата на всеки недвижим имот, върху който е учредена ипотека в полза на емитента като обезпечение по договорите за финансиране. Такива вписвания е следвало да бъдат извършени за сметка на емитента само при предсрочна изискуемост на облигационния заем.

С решенията по т.2.12 от Протокол на ОСО от 8.10.2014 г., допълнено и изменено с решението по т. 2 от Протокол на ОСО от 5.02.2015 г. **Емитентът е задължен, да осигури потвърждение от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 25.07.2008 г. към Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ между „ХипоКредит“ АД и „Обединена българска банка“ АД във връзка с изискването на чл. 171 от ЗЗД, в срок от 10 (десет) дни от датата на провеждане на ОСО (8.10.2014 г.).** Съгласно Протокол от ОСО, състояло се на 5.02.2015 г. изпълнението на задължението на Емитента за потвърждаване от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 25.07.2008 г. към Договора за изпълнение на функцията “Довереник на облигационерите”, сключен между “ХипоКредит” АД и “Обединена българска банка” АД, е следвало да се осъществи чрез приподписването на Договора за особен залог от 25.07.2008 г. от страна на настоящите представляващи дружеството – емитент, както и чрез подписване на споразумение към Договора за особен залог от 25.07.2008 г. с приложение, съдържащо актуален списък на имотите, обезпечаващи заложените вземания. С Протокол от ОСО от 5.02.2015 г. срокът за изпълнение на това задължение е удължен с 30 работни дни, считано от датата на това ОСО.

**Към датата на този доклад Емитентът НЕ Е ИЗПЪЛНИЛ ТОВА СВОЕ ЗАДЪЛЖЕНИЕ.**

Във връзка с неизпълнението по-горе, **Емитентът НЕ Е ИЗПЪЛНИЛ и задължението си, на основание чл. 171 от ЗЗД да извърши за своя сметка вписвания в Имотния регистър към Агенция по вписванията по личните партиди на собствениците на съответните недвижими имоти и/или по партидата на всеки недвижим имот, върху който е учредена ипотека в полза на Емитента за обезпечаване на вземането му по договор за ипотечен заем, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията.** Съгласно измененията с Протокол на ОСО от 5.02.2015 г. исканията за отбелязване към съответните вписвания е следвало да бъдат направени, съгласно чл. 3 ал. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията, за съответна част от вземането, така че общата сума на всички заложен вземания, по които се прави отбелязване, да е равна на размера на непогасената главница по емисията към дата 31.01.2015 г.

Вписванията е следвало да бъдат извършени и удостоверителните документи за това да бъдат представени на Довереника на облигационерите в срок от 3 (три) месеца от датата на провеждане на ОСО на 8.10.2014 г. Във връзка с удължаването на срока за потвърждаване от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 25.07.2008 г., този срок следва да се счита от датата на ОСО, състояло се на 5.02.2015 г., който срок също е изтекъл.

**На 10.09.2013 г. е направено повторно вписване на залога върху вземанията по ипотечни кредити, служещи за обезпечение по облигационната емисия, поради изтичане на 5-годишния срок на вписването.** Вписан е залог върху 140 договора за ипотечни кредити с обща остатъчна стойност на вземанията към 30.06.2013 г. в размер от 11 288 029 евро. Част от тези кредити са погасени напълно или отписани, поради, което към 31.12.2013 г. броят на договорите намалява до 128, към 31.03.2014 г. и 30.06.2014 г. - до 124, към 30.09.2014 г. – до 121 договора, към 31.12.2014 г. – до 116, към 31.12.2015 г. – до 104 и към 31.12.2016 г. – до 93 договора и към 30.06.2017 г. – 83 договора.

**На 15.07.2016 г. Залогът върху съвкупността** на настоящи и бъдещи вземания от продажби на придобити от Емитента недвижими имоти, които са служили или служат за обезпечение на заложените вземания по облигационната емисия (Договор залог от 12.05.2015 г.) е допълнен с нови 9 имота с обща балансова стойност от 429 355 евро.

Стойността на обезпечението се следи от ОББ АД в качеството ѝ на довереник на облигационерите регулярно на базата на тримесечните справки от Емитента (списък на договорите, заложен като обезпечение) от Емитента, съдържащи подробна информация за остатъчната стойност по кредитите, за застрахователната стойност/пазарната оценка на ипотеките недвижими имоти по тези вземания, за кредитите с просрочия над 30 дни, а от 21.01.2013 г и за класифицирането на всички вземания от обезпечението в 4 групи според просрочията и оценката на всички вземания според методиката, приета с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. и ОСО от 8.10.2014 г.

Таблицата по-долу представя обобщени данни от предоставяните от Емитента тримесечни справки за обезпечението по облигацията за периода от края на 2008 г. до 30.06.2017 г. Данните за признатата за целите на изчисляване на коефициента на покритие на обезпечението стойност на обезпечението за периода 2008 – 2012 г. са на базата на остатъчната стойност на заложените по облигационната емисия вземания, без просрочие от повече от 30 дни. Считано от 21.01.2013 г. призната стойност на обезпечението се изчислява по новата методика, приета с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Считано от 30.06.2015 г. призната стойност на обезпечението се изчислява по новата методика, приета с решенията на ОСО от 8.10.2014 г.

ОБЕЗПЕЧЕНИЕ (в евро)	30.06.2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
	методика ОСО 8.10.2014	методика ОСО 8.10.2014	методика ОСО 8.10.2014							
Брой договори, заложен в обезпечението	83	89	104	116	128	145	166	110	120	129
Остатъчна стойност на заложените вземания по ипотечни кредити – отчетени в портфейла от ипотечни заеми	5 297 586	5 754 883	6 127 238	6 746 697	8 007 185	10 156 835	12 335 994	10 669 222	11 127 813	10 968 104
Вземания на главница по изпълнителен лист	1 916 749	1 566 643	1 677 469	1 912 249	1 772 073					
Начислена обезценка	-1 032 559	-1 052 749	-870 281	-783 151	(450 258)					
Остатъчна стойност на заложените вземания по ипотечни кредити с просрочия от над 30 дни, в т. ч.	4 892 528	5 195 323	5 346 105	5 496 576	5 681 268	2 152 418	2 051 744	2 120 967	1 004 348	132 971
Под наблюдение	8 625	14 007	62 217	59 342	165 863	22 747				
необслужвани	25 310	95 654	21 103	42 959	18 869	76 831				
загуба	4 858 593	5 085 662	5 262 785	5 394 276	5 496 536	2 052 840				

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, I/SIN BG2100018089, борсов код 9RTE

Вземания с просрочия над 30 дни в % от общата стойност на заложените вземания	92.35%	90.28%	87.25%	81.47%	70.95%	21.19%	16.63%	19.88%	9.03%	1.21%
Призната стойност на заложените вземания										
(от 31.12.2013 по методика за оценка от ОСО 21.01.2013 или от ОСО 8.10.2015)	4 094 767	4 234 986	5 272 597	5 671 458	7 081 998	8 004 417	10 284 250	8 548 255	10 123 465	10 835 133
Призната стойност на приходи от продажба на недвижими имоти ХипоКредит = 55% от застрахователната им стойност	1 539 868	1 557 193	1 534 955							
Парични средства по заложената сметка	1 455	113 964	113 043	0	565	1 503 345	731 707	1 545 622	877 743	260 688
Обща стойност на признатото обезпечение	5 636 091	5 906 144	6 920 595	5 671 458	7 082 563	9 507 762	11 015 957	10 093 877	11 001 208	11 095 821
Покритие на номиналната стойност на облигациите от общата стойност на признатото обезпечение	89.46%	93.75%	109.85%	90.02%	99.75%	95.08%	110.16%	100.94%	110.01%	110.96%
Балансова стойност на придобити от ХипоКредит недвижими имоти, които са били обезпечение по заеми от обезпечението	2 164 348	2 209 157	1 781 119	1 490 611	1 354 272	756 447				
Застрахователна стойност на придобити от ХипоКредит недвижими имоти, които са били обезпечение по заеми от обезпечението	2 799 761	2 831 261	2 790 828							

От таблицата по-горе и от представените от Емитента удостоверения на вписванията и допълнителна информация, могат да се направят следните **изводи за състоянието и качеството** на обезпечението по облигацията:

**а)** При първоначалното вписване (на 10.09.2013 г.) на залога върху вземанията по договори за финансиране, предмет на обезпечението, е направено вписване на 140 договора за финансиране, с обща остатъчна стойност на вземанията към 30.06.2013 г. от 11 288 029 евро.

Съгласно представената от емитента справка за обезпечението към 30.06.2017 г., обезпечението се състои от 83 договора за ипотечни кредити с обща остатъчна стойност на главницата в размер от 5 297 586 евро, като 2 от тези договори не участват в първоначалното вписване на залога на 10.09.2013 г.

**б)** По 13 от участващите в представената от емитента справка за обезпечението договори за финансиране, вземанията са напълно или частично погасени с придобиването на ипотеките по тези вземания имоти от ХипоКредит. В тези случаи, оценката на вземанията по тези договори се базира изцяло или частично на стойността на придобитите от ХипоКредит имоти според приетата от ОСО от 8.10.2014 г. методика.

**Съгласно предоставената от емитента справка през отчетния период емитентът ХипоКредит е придобил един имот, който е служил за обезпечение по заложен вземания (дог. 02-0880-1) по облигационната емисия.**

**Съгласно предоставената от емитента справка за периода 1.04-30.06.2017 г. емитентът ХипоКредит е продал 2 имота по договори 4411-012 и 02-0880-1 с балансова стойност, съответно 44 809 евро и 51 385 евро и продажна стойност съответно 27 098 евро и 41 670 евро, като е реализирало общо приходи в размер от 68 768 евро.**

**в)** Вземанията по 15 от заложените договори за ипотечни кредити с обща остатъчна стойност 540 046 евро (159 021 евро, отчетени в съдебни и присъдени вземания и с начислена обезценка от 589 850 евро) са оценени със стойност 0, поради много малката вероятност да бъдат получени някакви постъпления по тях в бъдеще (вкл. чрез обезпеченията им).

**г)** Сума в размер от 1 916 749 евро е отчетена в **съдебни и присъдени вземания**, което представлява увеличение с 350 106 евро спрямо края на 2016 г. **Съгласно предоставената от емитента справка през отчетния период в полза на ХипоКредит е издаден един съдебно-изпълнителен титул по вземане, заложен в полза на банката довереник по договор 2100-0018-1.**

**д)** Начислена е общо **обезценка** в размер на 1 032 559 евро по 15 от договорите за кредит, заложен по облигацията, макар че 61 от всички договори с обща остатъчна стойност от 4 858 593 евро (1 916 749 евро отчетени в съдебни и присъдени вземания) са класифицирани като загуба (с просрочия от повече от 180 дни). За целите на оценката на обезпечението тези договори са оценени на базата на 55% от застрахователната стойност на имотите, служещи за обезпечение, на обща стойност 5 151 004 евро и формират 91.4% от общата оценка на обезпечението.

**е)** Остатъчната стойност на заложените вземания възлиза на 5 297 586 евро, като бележи намаление от 457 297 евро спрямо края на 2016 г. Тази сума представлява извършените погашения (редовни или чрез принудително изпълнение през съответните периоди, които би следвало да се насочват за погасяване на облигационната емисия, след приспадане на необходимите оперативни и разходи за лихви в размер от 300 000 евро на тримесечие. От началото на годината, към 30.06.2017 г. нетната сума на погашенията, след приспадане на разходите по-горе е в размер от -142 703 евро. **Съгласно предоставената от емитента справка, през отчетния период приходите от продажбата на 5 имота (3 по договор 52-0215-4, 1 по договор 4411-012 и 1 по договор 02-0880-1), които са служили за обезпечение по заложен по облигацията вземания възлизат на 96 037 евро (при балансова стойност на имотите от 128 064 евро).**

**ж)** Тъй като Емитентът е изпълнил решенията на ОСО от 8.10.2014 г., като е учредил допълнителното обезпечение по отношение на ХипоКредит и Кредитекс, състоящо се от особен залог върху приходите от продажба на недвижимите имоти, придобити от ХипоКредит, които са били ипотекирани по заложен по облигацията вземания, както и върху приходите от продажба (чрез цесия) на заложен по облигацията вземания и особен залог върху парични средства по левовата сметка в банката довереник, в таблицата по-горе е посочена стойността на обезпечението, изчислена по методиката от ОСО от 8.10.2014 г.



Според тази методика, към рисковата стойност на вземанията е добавена и 55% (вместо 50% преди това) от застрахователната стойност на ипотеките с първа по ред ипотека в полза на ХипоКредит имоти по заложените вземания, както и 55% от застрахователната стойност на придобити от ХипоКредит недвижими имоти, които са били обезпечени по договори за финансиране, част от обезпечението.

з) Според представената от емитента справка за обезпечението, общата застрахователна стойност на ипотеките в полза на ХипоКредит имоти по заложените по облигацията вземания по договори за финансиране към 30.06.2017 г. е 9 887 869. От тях, 12 имота с обща застрахователна стойност към 30.06.2017 г. от 4 007 570 евро (балансова стойност 784 681 евро) са придобити от Кредитекс, но ХипоКредит има първа по ред ипотека върху тези имоти.

Общата застрахователна стойност на придобитите от ХипоКредит 28 имота по 15 от заложените по облигацията договори за финансиране възлиза на 2 799 761 евро (балансова стойност – 2 164 347 евро).

и) От общия брой заложен вземания по договори за финансиране с обща остатъчна стойност към 30.06.2017 г. от 5 297 586 евро, класифицираните договори с просрочия от повече от 30 дни са с остатъчна стойност от 4 892 528 евро, като представляват 92.35% от общата остатъчна стойност на всички заложен вземания по облигацията. Стойността на класифицираните договори намалява с 302 795 евро спрямо края на 2016 г.

До 31.12.2012 г. вземанията с просрочия над 30 дни не се отчитаха при изчислението на коефициента на покритие на обезпечението. След 21.01.2013 г. тези вземания се класифицират в съответната група просрочия и се оценяват по нова методика.

й) До края на 2012 г. остатъчната стойност на заложените по облигацията вземания по ипотечни кредити не е била достатъчна да осигурят минималното покритие от 110% на номиналната стойност на облигацията, поради което емитентът е поддържал *сравнително големи парични наличности по заложената сметка за допълване на обезпечението*.

Паричните наличности като част от обезпечението са били най-големи в края на 2010 г. в размер от 1 546 хил. евро, след което намаляват поради заместването им със залог върху вземания по ипотечни кредити, освободени след предсрочното погасяване на една от облигационните емисии на дружеството в края на 2010 г., след което отново нарастват и към 31.12.2012 г. са в размер от 1 503 хил. евро. Тези средства са използвани за частично предсрочно погасяване на главницата по облигацията съгласно решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Към 30.06.2017 г. паричните наличности като част от обезпечението възлизат на стойност 1 455 евро.

к) **Нарушения на коефициента на покритие на обезпечението:**

- В края на 2010 г. е установено нарушение на коефициента на покритие на обезпечението, което е възстановено на 24.01.2011 г. с вписването на залог върху вземанията по нови 75 договора за ипотечни кредити с обща остатъчна стойност към тази дата от 2 387 503 евро. Както беше споменато по-горе, тези договори са освободени от обезпечението на предсрочно погасената на 20.12.2010 г. пета облигационна емисия с ISIN BG2100014062, с първоначален падеж на 12.05.2011 г.

- В края на 2012 г. отново е установено нарушение на коефициента на покритие на обезпечението. Поради невъзможност за допълване на обезпечението с нови вземания по ипотечни кредити, на ОСО от 21.01.2013 г. е взето решение за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия в размер на 1 500 000 евро със средствата по заложената сметка на Емитента. Заедно с това е променена и методиката за оценка на обезпечението за целите на изчислението на коефициента на покритие на обезпечението. Вместо на базата на остатъчната стойност на заложените вземания без просрочие от повече от 30 дни, от 21.01.2013 г. коефициентът на покритие на обезпечението се изчислява на базата на рисковите стойности на всички заложен вземания, изчислени по приетата от ОСО на 21.01.2013 г. методика.

- В края на третото тримесечие на 2013 г. отново е установено нарушение на коефициента на покритие на обезпечението. В резултат от направеното погасяване по облигационната емисия в размер на 900 000 евро, коефициентът е възстановен.

- Към 31.12.2013 г. общата рискова стойност на заложените вземания възлиза на 7 081 998 евро. Непогасената главница по облигацията е на стойност 7 100 000 евро. Така коефициентът на покритие на обезпечението от рисковите стойности на заложените вземания възлиза на 99.75% при изискуем минимум от 110% и представлява нарушение на изискването за минимална стойност на обезпечението. В справката за обезпечението и отчета за изпълнение на задълженията Емитентът неправомерно (съгласно приетата методика за оценка на обезпечението) е добавил към рисковата

Докладът е съставен от Дирекция Инвестиционно банкиране

Галина Димитрова, CFA, тел. 02 811 3755, email: [dimitrova\\_gal@ubb.bg](mailto:dimitrova_gal@ubb.bg)

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

стойност на вземанията по обезпечението пълната застрахователна стойност на придобитите недвижими имоти срещу вземания, които са били предмет на обезпечението. Така, според представената справка за обезпечението към 31.12.2013 г., общата стойност нараства до 8 436 270 евро, което съответства на покритие от 118.82% от остатъчната номинална стойност на облигационната емисия и представлява превишение на минималния коефициент на покритие от 110%.

Във връзка с установеното нарушение банката довереник е уведомила писмено Емитента и е изисквала допълване на обезпечението в определения в Проспекта и договора за довереник срок, а в следствие, по искане на Емитента е свикала извънредно ОСО, което да вземе решения по установените нарушения, както и да одобри предлаганото от Емитента допълнително обезпечение.

Състоялото се на 8.10.2014 г. ОСО взема решения за допълване на обезпечението в определените срокове, както следва:

**1.1. А)** Емитентът се задължава да учреди, както и да осигури учредяване от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, в полза на Довереника на облигационерите на особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по Емисията. Залогът обхваща: **(а)** вземанията на Емитента, както и на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, от продажбата на ипотекираните недвижими имоти в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях, когато купувачи са трети лица; **(б)** вземанията на Емитента или на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД и **(в)** вземанията на свързаното с Емитента дружество „Кредитекс“ ООД, от последваща продажбата на ипотекираните недвижими имоти, придобити от „Кредитекс“ ООД по какъвто и да било начин, различен от принудително изпълнение, когато купувачи са трети лица. При калкулиране на стойността на обезпечението на емисията заложените вземания от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, ще се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.

**Б)** Емитентът се задължава да учреди в полза на Довереника на облигационерите особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по посочената в решението банкова сметка на Емитента, открита в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент:

**1.2.** Емитентът се задължава да учреди, както и да осигури учредяване от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, в полза на Довереника на облигационерите на особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложен като обезпечение по Емисията;

**1.3.** Емитентът се задължава да учреди и предостави в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез прехвърлителен договор по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) при всички условия на Довереника на облигационерите. Финансовото обезпечение следва да бъде върху всички настоящи и бъдещи вземания по посочените в решението банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент.

Финансовото обезпечение се счита за предоставено със заверяването на посочените банкови сметки. Със заверяването на тези сметки се счита, че Довереникът на облигационерите като обезпечено лице в качеството му на представител на облигационерите, придобива собствеността и всички права върху финансовото обезпечение.

**1.4.** Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД се задължават да допълват залога по т.1.1 по-горе във всеки един момент, в който бъде установено, че предстои принудително изпълнение върху ипотекиран недвижим имот за събиране на вземане на Емитента по договор за финансиране, което вземане е заложено като обезпечение по Емисията, както и когато Емитентът или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него или по какъвто и да е друг начин, като учредят особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на съответния недвижим имот.

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

1.5. Във връзка с удължаването на срока на облигационния заем до 30.06.2018 г. с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Емитентът се задължава да издаде нов запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на Емисията към момента на издаването му.

1.6. Учредяването и вписването на залозите по т. 1.1 и т. 1.2 следва да се извърши в срок от 10 (десет) работни дни, считано от датата на провеждане на настоящото ОСО. В същия срок Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД са длъжни да представят пред Довереника на облигационерите удостоверение от ЦРОЗ, от което да е видно, че залозите са вписани и са първи по ред.

1.7. Договорът за финансово обезпечение по ЗДФО по т. 1.3 следва да се сключи в срок от 10 (десет) работни дни, считано от датата на провеждане на настоящото ОСО.

1.8. Задължението за учредяване и вписване на допълнителните залози по т. 1.4 се изпълнява в срок до 10 (десет) работни дни, считано от датата, на която Емитентът или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него. В същите тези срокове Емитентът е длъжен да представи пред Довереника на облигационерите удостоверение от ЦРОЗ, от което да е видно, че съответният залог е вписан и е първи по ред.

Задължението за допълване на обезпечението, съгласно взетите решения на ОСО от 8.10.2014 г. не е изпълнено в указания 10-дневен срок. Във връзка с това и в изпълнение на задълженията си на довереник, ОББ АД свиква ново ОСО, което е проведено на 5.02.2015 г., на което са взети решения за удължаване на срока за изпълнение на решенията на ОСО от 8.10.2014, както и за изменение на част от тези решения, поради възникнали практически проблеми при изпълнението. (подробно описание на решенията на ОСО от 5.02.2015 виж раздел „ВАЖНИ СЪБИТИЯ“ по-горе).

***КЪМ ДАТАТА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКЛАД РЕШЕНИЯТА НА ОСО ОТ 8.10.2014 Г. ОТНОСНО УЧРЕДЯВАНЕТО НА ДОПЪЛНИТЕЛНОТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ, СЪСТОЯЩО СЕ ОТ ОСОБЕН ЗАЛОГ ВЪРХУ НАСТОЯЩИ И БЪДЕЩИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРОДАЖБА НА ИМОТИ, ПРИДОБИТИ ОТ ХИПОКРЕДИТ И КРЕДИТЕКС, КОИТО СА ИЛИ СА БИЛИ ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ СА ИЗПЪЛНЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА И КРЕДИТЕКС.***

***ВЪПРЕКИ ТОВА, КЪМ 30.06.2017 Г. ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА СБОР ОТ РИСКОВИТЕ СТОЙНОСТИ НА ЗАЛОЖЕНИТЕ ПО ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ ВЗЕМАНИЯ ПО ИПОТЕЧНИ ЗАЕМИ, РИСКОВИТЕ СТОЙНОСТИ НА ВЗЕМАНИЯТА ОТ ПРОДАЖБА НА ПРИДОБИТИ ОТ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНОТО С НЕГО ДРУЖЕСТВО-МАЙКА, КРЕДИТЕКС, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И НАЛИЧНОСТИТЕ ПО ЗАЛОЖНИТЕ БАНКОВИ СМЕТКИ ПРИ ОББ, ВЪЗЛИЗА НА 5 636 091 ЕВРО, ПРИ КОЕТО КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ПРОДЪЛЖАВА ДА СПАДА ДО 89.5%, КАТО НАЛИЧНОСТИТЕ ПО ЗАЛОЖНИТЕ СМЕТКИ НА ХИПОКРЕДИТ В ОББ ВЪЗЛИЗАТ НА 1 455 ЕВРО. ТОВА ПРЕДСТАВЛЯВА ПОРЕДНО НАРУШЕНИЕ НА ИЗИСКВАНЕТО ЗА МИНИМАЛЕН КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ОТ 110%.***

***ПОРАДИ ЛИПСА НА ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПО-НАТАТЪШНО ДОПЪЛВАНЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО С НОВИ ВЗЕМАНИЯ И ИЗЧЕРПВАНЕ НА ЕФЕКТА НА ПРОМЕНЕНАТА МЕТОДИКА ЗА ОЦЕНКА НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО, ВЪЗСТАНОВЯВАНЕТО НА КОЕФИЦИЕНТА НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО МОЖЕ ДА СТАНЕ САМО С ДОПЪЛВАНЕТО НА ПАРИЧНИТЕ НАЛИЧНОСТИ ПО ЗАЛОЖНИТЕ СМЕТКИ НА ЕМИТЕНТА В ОББ ИЛИ ЧРЕЗ ДОПЪЛВАНЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО С ИПОТЕКА ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ДРУГАТА ВЪЗМОЖНОСТ Е ЧРЕЗ ЧАСТИЧНО ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА.***

***ОТ 1.06.2016 Г. ЕМИТЕНТЪТ Е ПРЕДПРИЕЛ ДЕЙСТВИЯ ПО АКТИВНО ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА, КАТО КЪМ 31.12.2016 Г. Е ИЗКУПИЛ 645 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ, КЪМ 31.03.2017 Г. 815 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ, КЪМ 30.06.2017 Г. – 1 205 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ, А КЪМ ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКЛАД 1 975 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА, НА ЦЕНА, ЗНАЧИТЕЛНО ПО-НИСКА ОТ НОМИНАЛА. ПО ИНФОРМАЦИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИТА ПРОЦЕДУРА ЗА ТЯХНОТО ОБЕЗСИЛВАНЕ. КЪМ 30.06.2017 Г. И КЪМ ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКЛАД, ПРИДОБИТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ОБЛИГАЦИИ НЕ СА ОБЕЗСИЛЕНИ.***

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

**ВЪВ ВРЪЗКА С ИЗИСКВАНИЯТА НА ЦД ЗА ЦЕЛИТЕ НА РЕГИСТРИРАНЕ НА НАМАЛЕНИЕТО НА БРОЯ НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ С БРОЯ НА ОБРАТНО ИЗКУПЕНИТЕ И ОБЕЗСИЛЕНИ ОБЛИГАЦИИ С РЕШЕНИЕТО ПО ПРОТОКОЛ ОТ 25.05.2017 Г. ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ДАВА СЪГЛАСИЕ И ЗАДЪЛЖАВА ЕМИТЕНТА ДА НАМАЛИ БРОЯ НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ЧРЕЗ ОБЕЗСИЛВАНЕ НА ВЕЧЕ ПРИДОБИТИТЕ ИЛИ КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРИДОБИТИ ОБЛИГАЦИИ ОТ ЕМИТЕНТА.**

**СЛЕДВА ДА СЕ ОТБЕЛЕЖИ, ЧЕ ВЪПРЕКИ БЛАГОПРИЯТНИЯТ ЕФЕКТ ОТ ОБРАТНОТО ИЗКУПУВАНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ НА ЗНАЧИТЕЛНО ПО-НИСКА ЦЕНА ОТ НОМИНАЛА, КАКТО ВЪРХУ ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, ТАКА И ВЪРХУ НАМАЛЕНИЕТО НА ДЪЛГА НА ДРУЖЕСТВОТО, ТЕЗИ ДЕЙСТВИЯ ПРЕДСТАВЛЯВАТ НАРУШЕНИЕ НА УСЛОВИЯТА НА ЕМИСИЯТА И НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ДА НАСОЧВА ВСИЧКИ СРЕДСТВА ОТ ПОГАШЕНИЯ НА ЗАЛОЖЕНИТЕ ВЗЕМАНИЯ И/ИЛИ ПРОДАЖБИ НА ИМОТИ, СЛУЖИЛИ ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ЗАЛОЖЕНИТЕ ПО ОБЛИГАЦИЯТА ВЗЕМАНИЯ ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО ОБЛИГАЦИЯТА КЪМ ВСИЧКИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

**СЛЕДВА ДА СЕ ПОДЧЕРТАЕ, ЧЕ СЛЕД ОБЕЗСИЛВАНЕТО НА ИЗКУПЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ОБЛИГАЦИИ, С КОЕТО ОСТАТЪЧНИЯТ ДЪЛГ ЩЕ НАМАЛЕЕ СЪС 759 150 ЕВРО ДО 5 540 850 ЕВРО КЪМ 30.06.2017 И СЪОТВЕТНО С 1 244 250 ЕВРО ДО 5 055 750 ЕВРО СЛЕД ОБРАТНОТО ИЗКУПУВАНЕ НА ОЩЕ 770 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ ПРЕЗ ЮЛИ 2017 Г., КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ЩЕ СЕ ВЪЗСТАНОВИ НАД МИНИМАЛНИЯ РАЗМЕР ОТ 110%.**

**СПОРЕД ПРЕДСТАВЕНАТА ОТ ЕМИТЕНТА СПРАВКА ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО КЪМ 30.06.2017 Г., СЛЕД ЕЛИМИНИРАНЕТО НА ОСТАТЪЧНИЯ НОМИНАЛ НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ОБЩО 1 205 БРОЯ ОБЛИГАЦИИ КЪМ 30.06.2017 Г., КОЕФИЦИЕНТЪТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ВЪЗЛИЗА НА 101.7%, А КЪМ ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКЛАД НА 111.48%, КОЕТО Е НАД МИНИМАЛНО ИЗИСКУЕМИЯ КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ ОТ 110.**

**д) От 2009 г. започва бързо влошаване на качеството на портфейла от заложенени вземания. Стойността на просрочените с над 30 дни вземания по заложените по облигацията договори за ипотечни кредити нараства, като в края на 2010 г. те достигат 2 121 хил. евро от 133 хил. евро в края на 2008 г. Към края на 2011 г. те са 2 052 хил. евро, а към 31.12.2012 г. стойността им нараства до 2 152 хил. евро.**

През 2013 г. качеството на портфейла се влошава драстично и към 31.03.2013 г. отчетените вземания с просрочия над 30 дни бележат рязък скок до 6 829 хил. евро, което представлява 69% от вземанията по обезпечението. Към 31.12.2013 г. вземанията с просрочие над 30 дни намаляват до 5 681 268 евро, но делът им остава на високо ниво от 70.95%.

Към 31.12.2014 г. вземанията с просрочие над 30 дни намаляват до 5 496 578 евро, а делът им в остатъчната стойност на заложените по облигацията вземания достига 81.47%.

Към 31.12.2015 г. вземанията с просрочие над 30 дни намалява до 5 346 105 евро, а делът им в остатъчната стойност на заложените по облигацията вземания достига 87.25%.

**Към 31.12.2016 г. вземанията с просрочие над 30 дни намалява до 5 085 662 евро, но делът им в остатъчната стойност на заложените по облигацията вземания продължава да нараства и достига 90.28%.**

**Към 30.06.2017 г. вземанията с просрочие над 30 дни продължава да намалява до 4 892 528 евро, но делът им в остатъчната стойност на заложените по облигацията вземания продължава да нараства и достига 92.4%.**

Структурата на вземанията с просрочие показва по-нататъшно влошаване, като делът на класифицираните като „загуба“ вземания продължава да нараства. Така към 30.06.2017 г., **класифицираните като „загуба“ вземания**, с просрочие от над 180 дни, с обща остатъчна стойност от 4 858 593 евро или 91.7% от остатъчната стойност на заложените вземания, заемат най-голям дял от портфейла, като бележат по-нататъшно намаление спрямо 5 085 662 евро (88.4%) в края на 2016 г., 5 262 785 (85.9%) в края на 2015 г. и 5 394 276 евро (80% ) в края на 2014 г.

**Класифицираните като „необслужвани“ (с просрочие от 91 до 180 дни) вземания** към 30.06.2017 г. са с остатъчна стойност 25 310 евро, при 95 654 евро в края на 2016 г., 21 103 евро в края на 2015 г. и 42 959 евро в края на 2014 г.



**Общо просрочените с над 90 дни вземания представляват 92.2% от портфейла от заложенени вземания.**

Договори с обща остатъчна стойност от 8 625 евро са **класифицирани като „под наблюдение“**, с просрочие от 31 до 60 дни. Стойността на тези договори бележи намаление спрямо 14 007 евро в края на 2016 г. и спрямо 62 217 евро в края на 2015 г. и спрямо 59 342 евро в края на 2014 г.

**Редовните вземания**, без просрочие от повече от 30 дни, са с остатъчна стойност от едва 405 058 евро, като продължават да намаляват спрямо 559 560 евро в края на 2016 г., 781 134 евро към 31.12.2015 г., 1 250 122 евро в края на 2014 г., 2 325 917 евро в края на 2013 г. и 9 196 478 евро в края на 2012 г. Към 30.06.2017 г. те представляват едва 7.6% от портфейла от заложенени вземания, при 9.7% в края на 2016 г., 12.7% в края на 2015 г., 18.5% в края на 2014 г., 29% към 31.12.2013 г. и 79.7% в края на 2012 г.

**м)** Към края на 2012 г. **обезценените вземания** от заложените по облигацията вземания по ипотечни кредити възлизат на стойност 2 053 хил. лв., което представлява 55.23% от всички обезценени вземания на Емитента. Към 31.12.2013 г. остатъчната стойност на **класифицираните и обезценените вземания** от портфейла от заложенени вземания нараства до 5 681 хил. евро. Също така, към 31.12.2013 г. главници в общ размер от 1 772 хил. евро, за които е изваден изпълнителен лист са отчетени в **съдебни и присъдени вземания**. Според представената от Емитента справка за обезпечението към 31.12.2013 г., **придобитите от Емитента недвижими имоти**, представляващи обезпечение по необслужвани ипотечни заеми, част от обезпечението по облигацията, са с обща стойност от 1 354 хил. евро при 756 хил. евро в края на 2012 г. Нарастването се дължи отчасти на придобитите от Кредитекс ООД недвижими имоти срещу погасяването на вземането на ХипоКредит АД от Кредитекс ООД в края на юни 2013 г.

Към 31.12.2014 г. остатъчната стойност на **класифицираните и обезценените вземания** от портфейла от заложенени вземания възлиза на 5 497 хил. евро. В допълнение към това, нараства и стойността на отчетените в **съдебните и присъдени вземания главници** с 140 хил. евро до 1 912 хил. евро. Според представената от Емитента справка за обезпечението към 31.12.2014 г., придобитите от Емитента **недвижими имоти**, представляващи обезпечение по необслужвани ипотечни заеми, част от обезпечението по облигацията, са с обща стойност от 1 491 хил. евро, при 1 525 хил. евро в края на 2013 г.

Към 31.12.2015г. остатъчната стойност на **класифицираните и обезценените вземания** от портфейла от заложенени вземания намалява до 5 346 хил. евро.

**Към 31.12.2016 г. остатъчната стойност** на класифицираните и обезценените вземания от портфейла от заложенени вземания намалява до 5 195 хил. евро.

Стойността на отчетените в **съдебните и присъдени вземания главници** към 31.12.2016 г. също намалява до 1 566 643 евро от 1 677 469 евро в края на 2015 г. и 1 912 249 в края на 2014 г., въпреки отчетените през 2015 г. издадени нови съдебно-изпълнителни титули в полза на ХипоКредит по три от заложените договори за финансиране на обща стойност 36 500 евро.

В същото време, в резултат от придобити от ХипоКредит (чрез възлагане) при принудително изпълнение, от началото на 2016 г. 6 нови имота по 4 от заложените договори за финансиране, нараства **балансовата стойност на придобитите от Емитента недвижими имоти**, представляващи обезпечение по необслужвани ипотечни заеми, част от обезпечението по облигацията, до 2 209 156 евро, от 1 781 хил. евро в края на 2015 г., 1 491 хил. евро в края на 2014 г. и 1 525 хил. евро в края на 2013 г. (през 2015 г. са придобити 9 нови имота по 3 от заложените договори за финансиране).

Към 30.06.2017 г. остатъчната стойност на класифицираните и обезценените вземания от портфейла от заложенени вземания продължава да намалява до 4 893 хил. евро.

Стойността на отчетените в съдебните и присъдени вземания главници към 30.06.2017 г. нараства до до 1 916 749 евро, от 1 566 643 евро в края на 2016 г., 1 677 469 евро в края на 2015 г. и 1 912 249 в края на 2014 г.

В същото време, в резултат от придобит от ХипоКредит (чрез възлагане) при принудително изпълнение един нов имот по 1 от заложените договори за финансиране и продажбата на 5 от имотите по 3 договора за финансиране намалява балансовата стойност на придобитите от Емитента недвижими имоти, представляващи обезпечение по необслужвани ипотечни заеми, част от обезпечението по облигацията, до 2 164 347 евро, от 2 209 156 евро (през 2016 г. са придобити 6 нови имота по 4 от заложените договори за финансиране), 1 781 хил. евро в края на 2015 г. (през 2015 г. са

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE придобити 9 нови имота по 3 от заложените договори за финансиране), 1 491 хил. евро в края на 2014 г. и 1 525 хил. евро в края на 2013 г.

**н)** Към 31.12.2015 г. придобитите от ХипоКредит и Кредитекс имоти при принудително изпълнение или по друг начин, са 35 на брой по 18 договора за финансиране, вземанията по които са заложи по облигационната емисия. Общата балансова стойност на тези имоти възлиза на 2 548 995 евро, от които 1 781 118 евро отчетени в ХипоКредит АД и 767 877, отчетени в Кредитекс ООД. От тях 24 имота са придобити от ХипоКредит по 11 договора за финансиране и 11 имота са придобити от Кредитекс по 7 договора за финансиране. В допълнение към това, на 29.05.2015 г. дружеството-майка Кредитекс ООД е придобило 100% от дяловете на Йонел ЕООД (вписването е направено на 15.06.2015 г.). Сделката е свързана със задължения по заложен по облигацията договор за финансиране (52-0215-4), като с прехвърлянето на собствеността върху Йонел ЕООД, Кредитекс ООД придобива собствените на дружеството имоти, служещи за обезпечение по договора за финансиране. Според справка на емитента, балансовата стойност на имотите е 329 527 евро, а застрахователната им стойност е 1 932 300 евро.

**Към 31.12.2016 г.**, според предоставената от емитента справка, придобитите от ХипоКредит и Кредитекс имоти при принудително изпълнение или по друг начин, са 42 на брой по 22 договора за финансиране, вземанията по които са заложи по облигационната емисия. От тях 30 имота са придобити от ХипоКредит по 14 договора за финансиране и 12 имота са придобити от Кредитекс по 8 договора за финансиране. Общата балансова стойност на тези имоти възлиза на 3 013 762 евро, от които 2 209 156 евро отчетени в ХипоКредит АД и 804 606, отчетени в Кредитекс ООД. Общата застрахователна стойност на тези имоти възлиза на 6 888 830 евро, от които 2 831 261 евро отчетени в ХипоКредит АД и 4 057 570, отчетени в Кредитекс ООД.

**Към 30.06.2017 г.**, според предоставената от емитента справка, придобитите от ХипоКредит и Кредитекс имоти при принудително изпълнение или по друг начин, са 41 на брой по 21 договора за финансиране, вземанията по които са заложи по облигационната емисия. От тях 29 имота са придобити от ХипоКредит по 13 договора за финансиране и 12 имота са придобити от Кредитекс по 8 договора за финансиране. Общата балансова стойност на тези имоти възлиза на 2 949 028 евро, от които 2 164 347 евро отчетени в ХипоКредит АД и 784 681, отчетени в Кредитекс ООД. Общата застрахователна стойност на тези имоти възлиза на 6 807 330 евро, от които 2 799 761 евро отчетени в ХипоКредит АД и 4 007 570, отчетени в Кредитекс ООД.

**о)** Всички вземания по кредитния портфейл на Емитента са заложи като обезпечение по двете съществуващи облигации, поради което не е възможно да се допълва обезпечението по двете облигации с нови вземания по ипотечни кредити. Това се дължи на силно ограничената от началото на кризата кредитна активност на дружеството.

**Възможността за допълването на обезпечението с нови вземания в бъдеще е ограничена и от решенията на ОСО от 21.01.2013 г., с които Емитентът е поел задължение да не предоставя нови ипотечни заеми и да използва всички средства от погашенията на вече отпуснатите ипотечни кредити, заложи по двете облигации само за извършване на предсрочни погашения по главницата и за лихвени плащания по двете облигации.**

## 7. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЕТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ 30.06.2017 Г.

### 7.1. Коефициент на покритие на обезпечението

ХипоКредит АД, в качеството си на Емитент на корпоративни облигации, е поел ангажимент да поддържа във всеки момент до пълното изплащане на облигационния заем, следното съотношение между стойността на обезпечението и остатъчната стойност на облигационната емисия:

Считано от 21.01.2013 г.

**Сборът от рисковите стойности на заложените по облигационната емисия вземания по ипотечни заеми следва да е не по-малък от 110% от остатъчната номинална стойност на издадените облигации.**

Считано от второ тримесечие на 2015 г.

**Сборът от рисковите стойности на заложените по облигационната емисия вземания по ипотечни заеми, рисковите стойности на вземанията от продажба на придобити от Емитента и свързаното с него дружество-майка, Кредитекс, недвижими имоти и наличностите по заложените банкови сметки при ОББ, следва да е не по-малък от 110% от остатъчната номинална стойност на издадените облигации.**

Според представения от Емитента отчет за спазване на задълженията към облигационерите по чл. 100е, ал. 1, т. 2, към 31.12.2016 г. общата сума на изчислените по приетата от ОСО от 8.10.2014 г. методика, рискови стойности на обезпечението, вписано в полза на Обединена Българска Банка АД и представляващо особен залог на вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижим имот и особен залог на вземания от продажби на придобити от ХипоКредит и Кредитекс имоти, е 5 634 636 евро и заедно с наличностите по заложените сметки (1 455 евро към 30.06.2017 г.), представлява 89.46% от остатъчния номинал на облигационната емисия към 30.06.2017 г. в размер от 6 300 000 евро. След елиминирането на остатъчния номинал на закупените от емитента към 30.06.2017 г. 1 205 броя облигации (макар, че към тази дата, те не са били обезсилени), коефициентът на покритие на обезпечението, възлиза на 101.72%, което отново е под минимално изискуемия коефициент на покритие от 110%.

**Към датата на този доклад, Емитентът е изкупил обратно допълнителни 770 броя облигации. Така след елиминирането на остатъчния номинал на закупените допълнително 770 броя облигации, коефициентът на покритие на обезпечението, възлиза на 111.48%, което покрива минимално изискуемия коефициент на покритие от 110%.**

Показател:	30.06.2017 методика СО 8.10.2014	2016 методика ОСО 8.10.2014	2015 методика ОСО 8.10.2014	2014 методика СО 21.01.2013	2013	2012	2011
1) Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот EUR	4 094 767	4 234 986	5 272 597	5 671 458	7 081 998	8 004 417	12 335 994
2) Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателни сметки на Дружеството, открити в ОББ АД – EUR	1 455	113 964	113 043	0	565	1 503 345	731 707
3) Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания от продажба на имоти на ХипоКредит – 55% от застрахователната ст-ст на имотите – EUR	1 539 868	1 557 193	1 534 955				
Обща стойност на обезпечението - EUR	<b>5 636 091</b>	<b>5 906 144</b>	<b>6 920 595</b>	<b>5 671 458</b>	<b>7 082 563</b>	<b>9 507 762</b>	<b>11 015 957</b>
Номинална стойност на емисията - EUR	6 300 000	6 300 000	6 300 000	6 300 000	7 100 000	10 000 000	10 000 000
<b>КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО - %</b>	<b>89.46</b>	<b>93.75</b>	<b>109.85</b>	<b>90.02</b>	<b>99.75</b>	<b>95.08</b>	<b>110.16</b>
<b>КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО СЛЕД ЕЛИМИНИРАНЕ НА ЗАКУПЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ОБЛИГАЦИИ към датата на този доклад - %</b>	<b>111.48</b>	<b>102.07</b>					

## 7.2. Финансови съотношения

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 тези показатели за периоди от края на 2012 г. до 30.06.2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	30.06.2017	31.12.2016	2015	2014	2013	2012
Ливъридж- (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи) – <b>МАКСИМУМ 90%</b> ;	78.37%	78.88%	77.60%	74.41%	72.52%	78.04%
Покритие на лихви на шестмесечна база към датата на отчетния период - Приходи от лихви / Разходи за лихви–	185.03%	71.20%				
Покритие на лихви за последните 12-месеца към 31.03.2017 г. - Приходи от лихви за последните 12 месеца/ Разходи за лихви за последните 12 месеца към датата на отчетния период) – минимум 110%	128.38%	85.69%	45.00%	66.00%	100.51%	136.14%

На база на предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2017 г., емитентът е спазил изискването за коефициента на ливъридж, както и на коефициента на покритие на лихвите на честмесечна база и на 12-месечна база към 30.06.2017 г. Това се дължи на предоговарянето на лихвения период и лихвения процент по двете облигационни емисии през втората половина на 2016 г. На шестмесечна база към 30.06.2017 г. коефициентът на покритие на лихвите възлиза на 185%, спрямо 88.83% за същия период на предходната година, като е в съответствие с минимално изискуемия коефициент от 110%. На годишна база, за последните 12 месеца към 30.06.2017 г., коефициентът на покритие на лихвите възлиза на 128.38%, като бележи силно подобрене спрямо 85.69% за 2016 г. и е в съответствие с минимално изискуемия коефициент от 110%.

### 7.3. Купонни и главнични плащания за периода 2012 г. - 2016 г. и към 30.06.2017 г.

#### Купонни плащания

През 2012 г. дружеството е извършило 2 редовни купонни плащания, съответно на 30.01.2012 г. в размер на EUR 352 876.71 и на 30.07.2012 г. в размер от EUR 347 123.29.

На 22.01.2013 г. е извършено и редовното купонно плащане, дължимо към 30.01.2013 г., според първоначалните условия на облигацията, в размер от 351 912.57 евро.

Извършено е и дължимо лихвено (купонно) плащане, според предоговорените с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. условия по облигационната емисия към 30 март 2013 г., към която дата емитентът дължи лихва върху непогасената главница на облигацията за периода от 31 януари 2013 г. до 30 март 2013 г. (вкл.) в размер от 96 178.08 евро.

На 24.06.2013 г. е извършено дължимото към 30.06.2013 г. лихвено плащане в размер на 146 443.84 евро.

На 24.09.2013 г. е извършено дължимото към 30.09.2013 г. лихвено плащане в размер на 146 443.84 евро.

На 19.12.2013 г. е извършено дължимото към 31.12.2013 г. лихвено плащане в размер на 139 616.44 евро.

На 24.03.2014 г. е извършено дължимото към 31.03.2014 г. лихвено плащане в размер на 122 547.95 евро.

На 30.06.2014 г. е извършено дължимото към 30.06.2014 г. лихвено плащане в размер на 125 271.23 евро.

На 1.07.2014 г. е извършено *предсрочно лихвено плащане*, дължимо към 30.09.2014 г., в размер от 125 271.23 евро.

На 12.12.2014 г. е извършено дължимото към 30.12.2014 г. лихвено плащане в размер от 118 673.97 евро.

На 12.03.2015 г. е извършено дължимото към 30.03.2015 г. лихвено плащане в размер от 108 739.73 евро.



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE  
На 11.06.2015 г. е извършено дължимото към 30.06.2015 г. лихвено плащане в размер от 217 402.55 лева.  
На 11.09.2015 г. е извършено дължимото към 30.09.2015 г. лихвено плащане в размер от 217 402.55 лева.  
На 2.12.2015 г. е извършено дължимото към 30.12.2015 г. лихвено плащане в размер от 215 039.50 лева.  
На 1.03.2016 г. е извършено дължимото към 30.03.2016 г. лихвено плащане в размер от 214 451.95 лева.  
На 14.06.2016 г. е извършено дължимото към 30.06.2016 г. лихвено плащане в размер от 202 824.42 лева.  
На 22.06.2017 г. е извършено дължимото към 30.06.2017 г. лихвено плащане в размер от 230 814.97 евро или 451 434.84 лева (по фиксинга на БНБ), като за периода от 1.07.2016 до 31.07.2016 г. лихвата е в размер от 7% годишно, а за периода от 1.08.2016 до 30.06.2017 г. лихвата е в размер от 3.90% годишно.  
Следващото лихвено плащане е на 30.06.2018 г., като лихвата е в размер от 3.90% годишно.

#### **Главнични плащания**

На 23.01.2013 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 1 500 000 евро.  
На 26.03.2013 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 200 000 евро, което е приблизително равно на получените от Емитента парични суми от редовни погашения по ипотечни заеми, вземанията по които са заложиени по облигационната емисия.  
На 24.09.2013 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 300 000 евро.  
На 19.12.2013 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 900 000 евро.  
На 30.09.2014 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 300 000 евро.  
На 12.12.2014 г. е извършено частично предсрочно погасяване на главницата в размер от 500 000 евро.  
Крайният срок за плащане на остатъка от главницата в размер от 6 300 000 евро е на датата на падежа - 30.06.2021 г.

**7.4.** Емитентът е поел задължение, сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 (триста хиляди) лева.  
Според финансовия отчет на Емитента към 30.06.2017 г., паричните средства възлизат на стойност 56 хил. лв. (560 хил. лв. в края на 2016 г. и 449 хил. лв. в края на 2015 г.).

**7.5.** Според отчета за изпълнението на задълженията на Емитента, през отчетния период свързаното с ХипоКредит АД лице, Кредитекс ООД е извършило продажби на 3 имота с обща продажна стойност от 27 269 евро (обща балансова стойност на продадените имоти – 31 870 евро). През отчетния период Емитентът и Кредитекс не са прехвърляли вземания с цесия. През отчетния тримесечен период Емитентът, ХипоКредит е придобил чрез възлагане един недвижим имот по заложиено по облигацията вземане по договор за финансиране (02-0880-1) със стойност на придобиване – 49 595 евро и балансова стойност от 51 385 евро.  
През 2016 г. са придобити 6 недвижими имота по заложиени по облигацията договори за финансиране (2100-0031-9, 2100-0042-702-0718-0 и 02-718-1). Общата стойността на придобиване съгласно Поставленията за възлагане е 414 684 евро, а общата балансовата стойност е 427 312 евро.

**7.6.** През отчетния период е издаден един съдебно-изпълнителен титул в полза на ХипоКредит АД (дог. НСТ-2100-0018-1) за лихви, наказателни лихви и адв. възнаграждение в общ размер от 49 777.74 лв. През 2016 г. е издаден 1 съдебно-изпълнителен титул в полза на ХипоКредит АД по договор НСТ-2100-0018-1 за лихви, наказателни лихви и адв. възнаграждение в общ размер от 92 017 лв.  
В периода 1.07.2015-31.12.2015 г. са издадени съдебно-изпълнителни титули в полза на ХипоКредит АД по договори НСТ-5413-0001-5 за сума от 17 000 евро, НСТ- 5413-0004-1 на сума 6 500 евро и по НСТ- 3411-0024-1 за сума от 13 000 евро.

На 29.05.2015 г. по Договор 52-0215-4 от Кредитекс е придобито обезпечението, включващо хотел Йо във Варна (РЗП 22550 кв.м., застрахователна сума 1 932 300 евро) и сградата в Разград (РЗП 2467 кв.м., застрахователна сума 953 000 евро) чрез сделка на придобиване на 100% от капитала на Йонел ЕООД - дружеството, собственик на тези имоти.

През 2015 в изпълнително производство по договор 9412-0011-3 е придобит с постановление за възлагане от ХипоКредит АД имот с балансова стойност и стойност на придобиване от 1 278 евро. През 2015 г. са издадени съдебно-изпълнителни титули в полза на ХипоКредит АД по договори НСТ-5412-0013-0 за сума от 180 000 евро и НСТ- 52-0309-0 на сума 35 000 евро. Извършена е продажба на недвижим имот по договор 74611-0004-7 от Кредитекс ООД с балансова стойност – 28 419 евро и продажна стойност – 39 881 евро.

7.7. На 15.04.2015 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на ХипоКредит АД, на което са взети решения за приемане на гласуваните и приети промени в параметрите на облигационната емисия с ISIN BG2100018089, проведени на 8.10.2014 г. и на 5.02.2015 г.

7.8. Според представената от Емитента допълнителна информация към 30.06.2017 г., Емитентът има 23 висящи съдебни производства, касаещи вземания на дружеството, на обща стойност 2 086 510 евро, при 27 висящи съдебни производства на обща стойност 2 366 945 евро в края на 2016 г. и 28 висящи съдебни производства на обща стойност 2 274 351 евро към края на 2015 г.

7.9. Емитентът Е ИЗПЪЛНИЛ ЗАДЪЛЖЕНИЕТО СИ ПО Т. 1.3 ОТ РЕШЕНИЯТА НА ОСО ОТ 8.10.2014, ИЗМЕНЕНИ С РЕШЕНИЯТА ПО Т. 3.2 НА ОСО ОТ 5.02.2015 Г., а именно Е УЧРЕДИЛ И ПРЕДОСТАВИЛ в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) **от 13.05.2016**. Финансовото обезпечение е върху всички настоящи и бъдещи вземания по посочените в решението банкови сметки на Емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност равна на непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение.

7.10. С ДОГОВОР ЗА ОСОБЕН ЗАЛОГ ОТ 13.05.2016 Г. И ВПИСВАНЕ ОТ 27.05.2016 Г. Е УЧРЕДЕН ОСОБЕНИЯ ЗАЛОГ ПО ОТНОШЕНИЕ НА СВЪРЗАНОТО С ЕМИТЕНТА ДРУЖЕСТВО-МАЙКА, КРЕДИТЕКС ООД, ВЪРХУ ВЗЕМАНИЯТА ОТ ПРАДАЖБИ НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ТОВА ДРУЖЕСТВО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОИТО СА ИЛИ СА БИЛИ ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ЗАЛОЖЕНИ ПО ОБЛИГАЦИЯТА ВЗЕМАНИЯ.

**8. Неизпълнение на решения на Общото събрание на облигационерите от 8.10.2014 г. относно обезпечението и поемане на допълнителни ангажименти от емитента.**

Към датата на този доклад Емитентът НЕ Е ИЗПЪЛНИЛ следните задължения съгласно решенията на ОСО от 8.10.2014 г. и 5.02.2015 г.

**8.1. НЕ Е ИЗДАДЕН НОВ ЗАПИС НА ЗАПОВЕД** съгласно т.1.5 в срока по 1.9. и към датата на този доклад;

**8.2. Емитентът НЕ Е ИЗПЪЛНИЛ ЗАДЪЛЖЕНИЕТО СИ ПО Т. 2.12 ОТ РЕШЕНИЯТА НА ОСО ОТ 8.10.2014**, ИЗМЕНЕНИ С РЕШЕНИЯТА ПО Т. 2 НА ОСО ОТ 5.02.2015 Г., а именно НЕ Е ОСИГУРИЛ ПОТВЪРЖДЕНИЕ от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 25.07.2008 г. към Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ между „ХипоКредит“ АД и „Обединена българска банка“ АД във връзка с изискването на чл. 171 от ЗЗД, чрез приподписването на Договора за особен залог от 25.07.2008 г. от страна на настоящите представляващи дружеството – емитент. както и чрез подписване на споразумение към Договора за особен залог от 25.07.2008 г. с приложение, съдържащо актуален списък на имотите, обезпечавачи заложените вземания и НЕ Е ПРИСТЪПИЛ КЪМ ВПИСВАНИЯТА съгласно т. 2.12.

**8.3.** Във връзка с неизпълнението по т. 4 по-горе, **ЕМИТЕНТЪТ НЕ Е ИЗПЪЛНИЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЕТО СИ, НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 171 ОТ ЗЗД ДА ИЗВЪРШИ ЗА СВОЯ СМЕТКА ВПИСВАНИЯ В ИМОТНИЯ РЕГИСТЪР КЪМ АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА ПО ЛИЧНИТЕ ПАРТИДИ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ НА СЪОТВЕТНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И/ИЛИ ПО ПАРТИДАТА НА ВСЕКИ НЕДВИЖИМ ИМОТ, ВЪРХУ КОЙТО Е УЧРЕДЕНА ИПОТЕКА В ПОЛЗА НА ЕМИТЕНТА ЗА ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА ВЗЕМАНЕТО МУ ПО ДОГОВОР ЗА ИПОТЕЧЕН ЗАЕМ, КОИТО ВЗЕМАНИЯ СА ЗАЛОЖЕНИ КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ЕМИСИЯТА.** Съгласно измененията с Протокол на ОСО от 5.02.2015 г. исканията за отбелязване към съответните вписвания е следвало да бъдат направени, съгласно чл. 3 ал. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията, за съответна част от вземането, така че общата сума на всички заложени вземания, по които се прави отбелязване, да е равна на размера на непогасената главница по емисията към дата 31.01.2015 г. Във връзка с посочените по-горе неизпълнения на задълженията на емитента, ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД е уведомила „ХИПОКРЕДИТ“ АД за установените нарушения и е отправила покана към емитента съгласно чл. 3, ал. 4, т. 2, б. „а“ във връзка с чл. 3, ал. 5 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 25.07.2008 г. да отстрани допуснатите нарушения, включително на коефициента на покритие на обезпечението, като предостави допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението, да е в размер най-малко равен на 110% от остатъчната номинална стойност на издадените облигации, както и да представи писмен отчет за изпълнение на тези задължения съгласно условията на облигационната емисия. Емитентът е уведомен, че съгласно чл. 4, ал.4 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 25.07.2008 г., допълването на обезпечението става само с учредяване на първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на Емитента по договори за финансиране и/или върху вземания на парични средства по разплащателната сметка, водена при довереника. Плащанията по договорите за финансиране следва да не са или да не са били просрочени с повече от 30 календарни дни. С решение по т. 2.13. съгласно Протокол на ОСО, състояло се на 8.10.2014 г, е предвидено, обезпечението да може да бъде допълнено и с първа по-ред ипотека върху недвижими имоти. Решенията за допълване на обезпечението по предходното изречение се вземат от ОСО с мнозинство от представените облигации.

За констатираните нарушения са уведомени и БФБ и КФН.

## 9. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

ХипоКредит АД е създадена през 2004 г. с капитал от 1 млн. лв. Основният капитал на дружеството е увеличаван 4 пъти и към 31.03.2017 г. възлиза на стойност 7 000 000 лв., разпределен в 70 000 броя акции.

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.

Мажоритарен собственик с 85.72% от капитала в дружеството е Кредитекс ООД. Хипоактив ЕООД и Ти Би Ай Файненшъл Сървисис (**сега Ес ПИ Файненшъл Сървисис**) притежават останалите по 7.14% от капитала на ХипоКредит АД.

До 30.06.2013 г. дружеството е консолидирало финансовите резултати на своето дъщерно дружество, ХипоКапитал АДСИЦ в ликвидация, в което ХипоКредит АД е имало дял от 70.17% от капитала (балансова стойност на инвестицията – 457 хил. лв.). Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД и Интерекс Партнърс ООД са държали останалите по 14.6% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ.

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

ХипоКапитал АД СИЦ е основано през 2005 г. като дружество със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност – набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания (секюритизация на вземания) и покупко-продажба на вземания. Дружеството практически не е извършвало дейност, поради което финансовите му резултати не са оказвали съществено влияние върху консолидирания отчет на ХипоКредит. **На състоялото се на 29.06.2012 г. Общо събрание на акционерите на ХипоКапитал АД СИЦ е взето решение за прекратяване на дружеството и обявяването му в ликвидация.** (повече информация се съдържа в раздела Важни събития). Към датата на този доклад ХипоКредит АД е получил ликвидационния си дял от това дружество и дружеството е отписано от търговския регистър.

## 1. Анализ на финансовите отчети

### 1.1. Отчет за приходите и разходите

	30.06.2017	30.06.2016	abs. change	% change	TTM 30.06.2017	2016	2015	2014	2013
Приходи от лихви, в т. ч.	692	676	16	2.4%	1 045	1 029	687	1 099	1 959
Разходи за лихви, в т. ч.	374	761	-387	-50.9%	814	1 201	1 541	1 664	1 949
<b>НЕТЕН ЛИХВЕН ПРИХОД/РАЗХОД</b>	<b>318</b>	<b>-85</b>	<b>403</b>	<b>-474.1%</b>	<b>231</b>	<b>-172</b>	<b>-854</b>	<b>-565</b>	<b>10</b>
<b>ГОДИШНО ИЗМЕНЕНИЕ (%)</b>	<b>-474%</b>				<b>-234%</b>	<b>-80%</b>	<b>51%</b>	<b>-5750%</b>	<b>-99%</b>
ДРУГИ ПРИХОДИ, НЕТНО	-52	11	-63	-572.7%	-48	15	102	105	63
Други финансови приходи/разходи, нетно	417	435	-18	-4.1%	379	397	0	-10	-36
положителни/отрицателни курсови разлики и разходи за обезценка	-1	-1	0	0.0%	0	0	0	0	-1
други финансови приходи/разходи, нетно	418	436	-18	-4.1%	379	397	0	-10	-35
<b>ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>683</b>	<b>361</b>	<b>322</b>	<b>89.2%</b>	<b>562</b>	<b>240</b>	<b>-752</b>	<b>-470</b>	<b>37</b>
разходи/приходи за обезценка на финансови активи, нетно, в т. ч.	-551	0	-551	#DIV/0!	-922	-371	-130	-761	258
<b>ОБЩИ И АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ, в т. ч.</b>	<b>289</b>	<b>227</b>	<b>62</b>	<b>27.3%</b>	<b>514</b>	<b>452</b>	<b>394</b>	<b>288</b>	<b>302</b>
<b>ГОДИШНО ИЗМЕНЕНИЕ (%)</b>	<b>27%</b>				<b>14%</b>	<b>15%</b>	<b>37%</b>	<b>-5%</b>	<b>20%</b>
Залати и соц. разходи	168	134	34	25.4%	303	269	200	119	114
Други	121	93	28	30.1%	211	183	194	169	188
<b>ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ</b>	<b>-157</b>	<b>134</b>	<b>-291</b>	<b>-217.2%</b>	<b>-874</b>	<b>-583</b>	<b>-1 276</b>	<b>-1 519</b>	<b>-7</b>
<b>ГОДИШНО ИЗМЕНЕНИЕ (%)</b>	<b>-217%</b>				<b>50%</b>	<b>-54%</b>	<b>-16%</b>	<b>21600%</b>	<b>-130%</b>
Данъци	0	0	0	#DIV/0!	0	0	0	0	0
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА</b>	<b>-157</b>	<b>134</b>	<b>-291</b>	<b>-217.2%</b>	<b>-874</b>	<b>-583</b>	<b>-1 276</b>	<b>-1 519</b>	<b>-7</b>
<b>ГОДИШНО ИЗМЕНЕНИЕ (%)</b>	<b>-217%</b>				<b>50%</b>	<b>-54%</b>	<b>-16%</b>	<b>21600%</b>	<b>-135%</b>

След резкият спад на печалбата на дружеството за 2012 г. до 20 хил. лв. (основно поради силното нарастване на нетната обезценка на активи и провизии, както и поради намалението на нетния приход от лихви и въпреки отчетения ръст в другите нетни приходи, в които се отразяват приходите от продажба на иззети по необслужвани кредити недвижими имоти, отчетени в други приходи), след реализираната загуба за 2013 г. от 7 хил. лв. и драстичното нарастване на загубата до 1 519 хил. лв. за 2014 г., финансовото състояние на емитента бележи леко подобрене през 2015 г., като намалява загубата си до 1 276 хил. лв.



През 2016 г. дружеството отчита значително подобрение на финансовия резултат, но отново завършва със загуба в размер от 583 хил. лв., въпреки еднократния положителен ефект на печалбата от сделката по закупуването на облигации от Емисия 7 на цена 50% от номиналната стойност на облигациите. Ако се елиминира този еднократен положителен ефект, дружеството би отчетело загуба в размер от 980 хил. лв., което представлява подобрение спрямо отчетената загуба за предходната 2015 г. в размер от 1 276 хил. лв.

За разлика от предходните периоди, когато основната причина за отчетената загуба е спадът в нетния лихвен приход, увеличението на приходите от лихви през 2016 г. в сравнение с 2015 г. и намалението на разходите за лихви в резултат от предоговарянето на лихвения период и лихвения процент по двете облигационни емисии през 2016 г. е довело до съществено подобрение на нетния лихвен разход. Така отчетената загуба се дължи до голяма степен на начислената за периода обезценка в размер от 410 хил. лв. в сравнение с обезценка от 240 хил. лв. за 2015 г. Дружеството е отчетело нетна обезценка на финансови активи в размер от 371 хил. лв. през 2016 г. в сравнение с нетна обезценка в размер от 113 хил. лв. за 2015 г. В същото време нарастват и административните разходи.

През първото полугодие на 2017 г. оперативните резултати на дружеството продължават да се подобряват, но поради начислената обезценка на финансови активи дружеството завършва с **нетна загуба** в размер от 157 хил. лв., в сравнение с **печалба** от 134 хил. лв. за същия период на предходната година, когато такава обезценка не е отчетена. На 12-месечна база към 30.06.2017 г. нетният резултат е отрицателен в размер от 874 хил. лв., при загуба от 583 хил. лв. за 2016 г., загуба от 1 276 хил. лв. за 2015 г. и загуба от 1 519 хил. лв. за 2014 г.

Подобрението на оперативния резултат през първото полугодие на 2017 г. се дължи, както на нарастването на нетния лихвен приход в резултат педи всичко от намалението на разходите за лихви, така и на еднократния по характер положителен ефект на печалбата от осъществените през отчетния период сделки по обратното закупуване на облигации от Емисия 7 и Емисия 6 на цена, значително по-ниска от номиналната стойност на облигациите.

**Нетният лихвен приход** продължава тенденцията на подобрение от предходната година и към 30.06.2017 г. е положителен в размер от 318 хил. лв. в сравнение с нетния лихвен разход в размер от 85 хил. лв. за същия период на 2016 г. На 12-месечна база към 30.06.2017 г., той става положителен в размер от 231 хил. лв., при -172 хил. за 2016 г., -854 хил. лв. за 2015 г., -565 хил. лв. за 2014 г. и положителен нетен лихвен приход в размер от 10 хил. лв. за 2013 г.

Подобрението на **нетния лихвен разход** се дължи както на макар и слабото нарастване на **приходите от лихви**, през първото шестмесечие на 2017 г., така и на много същественото намаление на лихвения разход. Нарастването на лихвения приход през 2016 г. и през първото полугодие на 2017 се дължи на присъдените лихви и наказателни лихви в изпълнителни производства по договори за финансиране.

След намалението им до 1 201 хил. лв. през 2016 г., от 1 541 хил. лв. за 2015 г., 1 664 хил. лв. за 2014 г. и 1 949 хил. лв. за 2013 г., **разходите за лихви** продължават да намаляват до 374 хил. лв. на шестмесечна база към 30.06.2017 г. и до 814 хил. лв. за последните 12 месеца към 30.06.2017 г. Намалението се дължи на предоговарянето на лихвените условия по облигационния заем с решенията на ОСО от 27.07.2016 г.

През първото полугодие на 2017 г. **приходите от лихви** бележат леко нарастване до 692 хил. лв. от 676 хил. лв. за същия период на 2016 г. За последните 12 месеца към 30.06.2017 г. **приходите от лихви** възлизат на 1 045 хил. лв. при 1029 хил. лв. за 2016, 687 хил. лв. за 2015 г., 1099 хил. лв. за 2014 г. и 1959 хил. лв. за 2013 г.

	30.06.2017	30.06.2016	ТТМ 30.06.2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Покритие на лихвите (приход от лихви /разход за лихви ) за съответния отчетен период	1.85	0.89	1.28	0.86	0.45	0.66	1.00	1.36	1.44

**Коефициентът на покритие на лихвите**, изчислен като съотношение между **приходите от лихви и разходите за лихви** на шестмесечна и годишна база, бележи значително подобрение към 30.06.2017 г. На шестмесечна база той възлиза на 185%, в сравнение с 89% за същия период на 2016 г. На 12-месечна база към 30.06.2017 г. той е 128%, при 86% за 2016 г., 45% за 2015 г., 66.1% за 2014 г., 100% за 2013 г., 136% за 2012 г. и 144% за 2011 г.

**Другите нетни разходи**, които отразяват приходите от услуги и преди всичко, **нетните приходи/разходи от продажба на иззети активи по необслужвани кредити**, са отрицателни в размер от 52 хил. лв. при нетни приходи в размер от 11 хил. лв. за същия период на 2016 г. Това се дължи на продажбата на придобити имоти, които са служили за обезпечение по ипотечни кредити на цена по-ниска от балансовата им стойност. За 12-месечния период до 30.06.2017 г. **другите нетни разходи** са отрицателни в размер от 48 хил. лв., при нетни приходи от 15 хил. лв за 2016 г., 102 хил. лв. за 2015 г., 105 хил. лв. за 2014 г., 63 хил. лв. за 2013 г. и 264 хил. лв. за 2012 г.

**Общият доход от оперативна дейност** включващ освен **нетния лихвен приход**, другите **нетни нефинансови приходи/разходи и другите нетни финансови приходи/разходи**, се подобрява значително до 683 хил. лв. в сравнение с нетен оперативен резултат от 361 хил. лв. за същия период на предходната година. На 12-месечна база към 30.06.2017 г. **общият доход от оперативна дейност** е на стойност 562 хил. лв., при 240 хил. лв. за 2016 г., отрицателен резултат в размер от 752 хил. лв. за 2015 г., загуба от 470 хил. лв. за 2014 г. и в сравнение с положителен резултат от 37 хил. лв. за 2013 г. и 1 074 хил. лв. за 2012 г. Подобриенето през 2016 г., както и през първото полугодие на 2017 г. се дължи преди всичко на положителния, но еднократен ефект от преоценката на финансови активи във връзка със сделките по обратното изкупуване на облигации от 6-та и 7-ма емисия облигации през втората половина на 2016 г. и първото полугодие на 2017 г. по значително по-ниска цена от номиналната им стойност. Дружеството е отчетло **положителни разлики от операции с финансови инструменти** в размер от 367 хил. лв. за първото полугодие на 2017 г. и 397 хил. лв. за 2016 г. или общо 764 хил. лв. към 30.06.2017 г.

**Подобриенето на оперативните резултати и същественото облекчаване на лихвените условия по двете облигационни емисии, са подобрили способността на дружеството да обслужва лихвените разходи по задълженията си, да покрива административните си разходи от дохода от оперативна дейност, както и да направи необходими разходи за обезценка на несъбираемите си вземания.**

**Административните разходи**, включващи **разходите за външни услуги (данъци, такси и застраховки на недвижимите имоти, разходи за съдебни и изпълнителни дела, такси по облигационната емисия и др.) и разходите за възнаграждения**, продължават да нарастват и през първото полугодие на 2017 г. до 289 хил. лв. в сравнение със 227 хил. лв. за същия период на 2016 г. За 12-месечния период до 30.06.2017 г. те възлизат на 514 хил. лв, при 452 хил. лв. през 2016 г., 394 хил. лв. за 2015 г., 288 хил. лв. за 2014 г. и 302 хил. лв. за 2013 г. **Нарастването се дължи преди всичко на ръста в разходите за възнаграждения и осигуровки и в по-малка степен, на нарастването на разходите за външни услуги.**

През първото полугодие на 2017 г. дружеството е отчетло **нетна обезценка** в размер от -551 хил. лв. при 0 хил. лв. за същия период на 2016 г. На 12-месечна база към 30.06.2017 г. нетната обезценка е отрицателна в размер от -922 хил. лв., при -371 хил. лв. за 2016 г., при 130 хил. лв. за 2015 г., 761 хил. лв. за 2014 г. и възстановена нетна сума от 258 хил. лв. за 2013 г.

В резултат от това, през първото полугодие на 2017 г. дружеството реализира **загуба преди данъци** в размер от 157 хил. лв. в сравнение със **печалба преди данъци** в размер от 134 хил. лв. за същия период на 2016 г. За последните 12 месеца към 30.06.2017 г. **загубата преди данъци възлиза** на 874

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE хил. лв., което е влошаване в сравнение със *загубата* от 583 хил. лв. за 2016 г., *загубата* за 2015 г. в размер от 1 276 хил. лв., загуба от 1 519 хил. лв. за 2014 г., загуба в размер от 7 хил. лв. за 2013 г. и печалба от 23 хил. лв. за 2012 г.

## 1.2. Баланс

### Анализ на активите

	30.06.2017	abs. change	% change	2016	abs. change	% change	2015	2014	2013
Парични средства и еквиваленти	56	-504	-90.0%	560	111	24.7%	449	318	549
Търговски и др. вземания, в т. ч.	18 274	-251	-1.4%	18 525	-261	-1.4%	18 786	16 093	14 120
Вземания по предоставени търговски заеми	11 264	-852	-7.0%	12 116	697	6.1%	11 419	9 941	8 410
Съдебни и присъдени вземания, в т. ч.	7 005	603	9.4%	6 402	-960	-13.0%	7 362	6 138	5 638
вземания от свързани лица		0			0				
Други вземания	5	-2	-28.6%	7	2	40.0%	5	14	72
Разходи за бъдещи периоди	1	0	0.0%	1	0	0.0%	1	3	0
Други краткосрочни активи	6 754	329	5.1%	6 425	828	14.8%	5 597	4 583	3 909
<b>ОБЩО КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>25 085</b>	<b>-426</b>	<b>-1.7%</b>	<b>25 511</b>	<b>678</b>	<b>2.7%</b>	<b>24 833</b>	<b>20 997</b>	<b>18 578</b>
Търговски и други вземания, в т. ч.	1 999	-974	-32.8%	2 973	-1 648	-35.7%	4 621	9 751	15 605
Вземания по търговски заеми	1 962	-891	-31.2%	2 853	-1 768	-38.3%	4 621	9 751	15 605
Вземания от свързани предприятия	37			120			0	0	0
Инвестиции в дъщерни предприятия	0			0			0	0	0
Разходи за бъдещи периоди	0			0			0	0	0
<b>ОБЩО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>1 999</b>	<b>-974</b>	<b>-32.8%</b>	<b>2 973</b>	<b>-1 648</b>	<b>-35.7%</b>	<b>4 621</b>	<b>9 751</b>	<b>15 605</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>27 084</b>	<b>-1 400</b>	<b>-4.9%</b>	<b>28 484</b>	<b>-970</b>	<b>-3.3%</b>	<b>29 454</b>	<b>30 748</b>	<b>34 183</b>
Общо кредитен портфейл, нетно	13 226	-1 743	-11.6%	14 969	-1 071	-6.7%	16 040	19 692	24 015

**Активите** на дружеството намаляват с 1 400 хил. лв (4.9%) спрямо края на 2016 г., до 27 084 хил. лв. в сравнение с 28 364 хил. лв. към 31.12.2016 г.

Намалението се дължи на продължаващият спад **в нетната стойност на кредитния портфейл, съпроводено с нарастването на нетната стойност на съдебните и присъдени вземания и на другите краткосрочни активи**, в които се отчитат **придобитите** имоти по необслужваните ипотечни кредити.

**Нетната стойност на кредитния портфейл** намалява с 1 743 хил. лв. до 13 226 хил. лв. при 14 969 хил. лв. в края на 2016 г., 16 040 хил. лв. към 31.12.2015 г., 19 692 хил. лв. в края на 2014 г. и 24 015 хил. лв. в края на 2013 г. Това е в резултат, наред с договорените погашения по кредитите в условията на прекратено ново кредитиране, и на обезценката на вземанията от **кредитния портфейл**.

**Начислените, но неплатени лихви** намаляват спрямо края на 2016 г. и са в размер от 2 239 хил. лв. към 30.06.2017 г., при 2 303 хил. лв. към 31.12.2016 г., 2 415 хил. лв. към 31.12.2015 г., 2 572 хил. лв. към 31.12.2014 г. и 2 508 хил. лв. в края на 2013 г.

В същото време нарастват както **съдебните и присъдени вземания**, така и стойността на **придобитите срещу необслужваните кредити недвижими имоти, обезпечавали тези кредити (отчетени в „други краткосрочни активи“)**.

След ръст от 265% до 2 496 хил. лв. за 2011 г., 74% до 4 345 хил. лв. за 2012 г. и ръст от 69% до 6 417 хил. лв. за 2013 г., **брутната стойност на съдебни вземания** (преди обезценка) нараства с 10.6% или 679 хил. лв. през 2014 г. до 7 096 хил. лв. към 31.12.2014 г. Към 31.12.2015 г. **брутната стойност на съдебни вземания** отново бележи ръст със 17.12% или 1 215 хил. лв. до 8 311 хил. лв. През 2016 г. те бележат намаление с 229 хил. лв. до 8 082 хил. лв., поради придобитите при принудително изпълнение имоти през отчетния период.

През първото полугодие на 2017 г. **брутната стойност на съдебни вземания** отново бележи ръст с 8.6% или 693 хил. лв. до 8 749 хил. лв. Към 30.06.2017 г. нараства и **нетната стойност на съдебните и присъдени вземания** с 603 хил. лв. до 7096 хил. лв., след намалението с 934 хил. лв. до 6 428 хил. лв. през 2016 г. от 7 362 хил. лв. в края на 2015 г. Намалението на нетната стойност на **съдебните и присъдени вземания** през 2016 г. се дължи и на нарастналата със 705 хил. лв. обезценка на тези вземания. **Нетната стойност на съдебните и присъдени вземания** представлява 28% от **краткосрочните активи** към 31.03.2017 г.

След драстичният им ръст през 2011 г. със 135% до 1 058 хил. лв., до 2 626 хил. лв. в края на 2012 г., и до 3 909 хил. лв. към 31.12.2013, стойността на придобитите **недвижими имоти**, обезпечавачи вземания по кредити, продължава да нараства и през 2014 г., с 674 хил. лв. (17.2%) до 4 583 хил. лв. към 31.12.2014 г. През 2015 г. тя отново бележи ръст с 1 014 хил. лв. (22%) до 5 597 хил. лв. към 31.12.2015 г. Следва да се отбележи, че нарастването на стойността на **придобитите имоти** през 2013 г. се дължи отчасти и на придобитите от дружеството майка, Кредитекс ООД, имоти срещу погасяването на вземането на ХипоКредит АД от същото дружество на приблизително същата стойност (в размер от 587 хил. лв.). Тези недвижими имоти са били придобити преди това от Кредитекс ООД във връзка с неизпълнение по договори за финансиране на ХипоКредит АД.

Към 31.12.2016 г. стойността на **придобитите недвижими имоти** нараства с 828 хил. лв. до 6 425 хил. лв. в резултат от придобитите при принудително изпълнение имоти от ХипоКредит през отчетния период.

Към 30.06.2017 г. стойността на **придобитите недвижими имоти** нараства отново с 329 хил. лв. до 6 754 хил. лв. и представлява 26.9% от краткосрочните активи.

**Паричните средства и еквиваленти** бележат силно намаление с 90% или 504 хил. лв. до 56 хил. лв. към 30.06.2017 г., спрямо 560 хил. лв. в края на 2016 г. и 449 хил. лв. в края на 2015 г. и 318 хил. лв. към 31.12.2014 г., след значителното им намаление през 2013 г. с 3 500 хил. лв. до 549 хил. лв. към 31.12.2013 г. в резултат от извършените предсрочни частични погасявания по двете облигационни емисии. Намалението през 2017 г. се дължи и на разходите свързани с обратното изкупуване на облигации.

Друга съществена част, а именно 44.9% от **краткосрочните активи** към 30.06.2017 г. се състои от **краткосрочната част на вземанията по предоставените търговски заеми** на обща стойност 11 264 хил. лв. към 30.06.2017 г., като бележат намаление с 852 хил. лв. спрямо 12 116 хил. лв. в края на



Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE 2016 г. (11 419 хил. лв. към 31.12.2015 г., 9 941 хил. лв. към 31.12.2014 г. и 8 410 хил. лв. в края на 2013 г.). Към 30.06.2017 г. **краткосрочната част от вземанията по търговски заеми** се състои от **краткосрочни главници** в размер от 8 923 хил. лв. (9 680 хил. лв. към 31.12.2016 г., 8 907 хил. лв. към 31.12.2015 г., 7 286 хил. лв. към 31.12.2014 г., 5 838 хил. лв. в края на 2013 г. и 7 555 хил. лв. в края на 2012 г.) и **вземания за лихви и застрахователни премии** в размер от 2 341 хил. лв. (2 410 хил. лв. към 31.12.2016 г., 2 512 хил. лв. към 31.12.2015 г., 2 655 хил. лв. към 31.12.2014 г., 2 572 хил. лв. в края на 2013 г. и 2 372 хил. лв. към 31.12.2012 г.)

Въпреки намалението в стойността на **краткосрочните активи**, дялът им в **общите активи** продължава да нараства до 92.6% към 30.06.2017 г., от 89.94% към 31.12.2016 г., 84.3% към 31.12.2015 г., 68.3% към 31.12.2014 г., 54.4% към 31.12.2013 г. и 48.5% в края на 2012 г.

**Дългосрочните активи** на дружеството са в размер от 1 999 хил. лв. при 2 853 хил. лв. към 31.12.2016 г., 4 621 хил. лв. към 31.12.2015 г. и са формирани изключително от **вземания по търговски заеми**. Те отразяват **дългосрочните вземания в кредитния портфейл** на дружеството, които към 30.06.2017 г. продължават да намаляват (с 32.8%) спрямо 2 973 хил. лв. в края на 2016 г., 4 621 хил. лв. в края на 2015 г., след същественото им намаление с 52.6% или 5 130 хил. лв. спрямо 9 571 хил. лв. в края на 2014 г. и 15 605 хил. лв. в края на 2013 г.

Намалението се дължи отчасти и на преквалифицирането на голяма част от **вземанията в съдебните и присъдени вземания или недвижими имоти**, в резултат от неизпълнението по голяма част от ипотечните кредити на дружеството.

Към 31.12.2012 г. дружеството е имало **дългосрочните финансови активи** на стойност 457 хил. лв., които са представлявали **инвестиция в дъщерното предприятие** - ХипоКапитал АДСИЦ.

Поради **приключване на процеса на ликвидация на това дружество, към 31.12.2013 г. и към 31.12.2014 г. инвестицията е отписана и ХипоКредит АД вече е получило своя ликвидационен дял от ХипоКапитал АДСИЦ в размер на 233 000 евро, които, според информацията от емитента, са използвани изцяло при погасителните плащания по двете облигации през септември 2013 г.**

**Вземанията от свързани предприятия**, представляващи вземания на ХипоКредит АД от Кредитекс ООД по 2 договора за паричен заем за оборотни средства, сключени през март 2010 г., в размер на 300 000 евро **са погасени от Кредитекс ООД на 27.06.2013 г.**

Към 31.03.2017 г. ХипоКредит има вземане в размер от 734 хил. лв. (120 хил. лв. към 31.12.2016 г.) от свързаното предприятие Кредитекс, както и вземане в размер от 4 354 хил. лв. от свързаното предприятие Йонел ЕООД.

### Анализ на пасивите

	30.06.2017	abs. change	% change	2016	abs. change	% change	2015	2014	2013
Текуща част на задълженията по облигации	0	-463	-100.0%	463	435	1553.6%	28	28	29
Търговски и други задължения	135	-21	-13.5%	156	-27	-14.8%	183	201	294
Задължения към свързани предприятия	119	2	1.7%	117	33	39.3%	84	169	259
Други краткосрочни задължения	16	-23	-59.0%	39	-60	-60.6%	99	32	35
<b>ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>135</b>	<b>-484</b>	<b>-78.2%</b>	<b>619</b>	<b>408</b>	<b>193.4%</b>	<b>211</b>	<b>229</b>	<b>323</b>
Задължения към свързани предприятия	2 262	0	0.0%	2 262	0	0.0%	2 262	2 262	2 262

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „ХипоКредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE

Задължения по облигационни емисии	18 830	-759	-3.9%	19 589	-795	-3.9%	20 384	20 384	22 206
<b>ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>21 092</b>	<b>-759</b>	<b>-3.5%</b>	<b>21 851</b>	<b>-795</b>	<b>-3.5%</b>	<b>22 646</b>	<b>22 646</b>	<b>24 468</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>21 227</b>	<b>-1 243</b>	<b>-5.5%</b>	<b>22 470</b>	<b>-387</b>	<b>-1.7%</b>	<b>22 857</b>	<b>22 875</b>	<b>24 791</b>
Акционерен капитал	7 000	0	0.0%	7 000	0	0.0%	7 000	7 000	7 000
Неразпределена печалба	0	0		0	0		0	1 469	1 476
Текуща печалба /загуба	-157	426	-73.1%	-583	693	-54.3%	-1 276	-1 519	-7
Общи резерви	873	0	0.0%	873	0	0.0%	873	923	923
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>5 857</b>	<b>-157</b>	<b>-2.6%</b>	<b>6 014</b>	<b>-583</b>	<b>-8.8%</b>	<b>6 597</b>	<b>7 873</b>	<b>9 392</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>27 084</b>	<b>-1 400</b>	<b>-4.9%</b>	<b>28 484</b>	<b>-970</b>	<b>-3.3%</b>	<b>29 454</b>	<b>30 748</b>	<b>34 183</b>
общо облигации	18 830	-1 222	-6.1%	20 052	-360	-1.8%	20 412	20 412	22 235
общо задължения към свързани предприятия	2 381	2	0.1%	2 379	33	1.4%	2 346	2 431	2 521

Към 30.06.2017 г. **собственият капитал** на дружеството бележи намаление до 5 857 хил. лв. от 6 014 хил. лв. в края на 2016, 6 597 хил. лв. в края на 2015 г., 7 873 хил. лв. в края на 2014 г. и 9 392 хил. лв. в края на 2013 г. в резултат от отчетената загуба за отчетния период.

**Общите пасиви** на дружеството възлизат на 21 227 хил. лв. към 30.06.2017 г., спрямо 22 470 хил. лв. в края на 2016 г., 22 857 хил. лв. в края на 2015 г., 22 875 хил. лв. към 31.12.2014 г. и 24 791 хил. лв. към 31.12.2013 г.

Основната част от тях (88.7%) представляват задълженията на дружеството по двете облигационни емисии в общ размер от 18 830 хил. лв., които намаляват спрямо 20 052 хил. лв. в края на 2016 г., както и спрямо края на 2015 г. в резултат от покупката на собствените облигации на Емитента от Емисия 7 и Емисия 6 през втората половина на 2016 г и първото шестмесечие на 2017 г. През 2014 г. тези задължения намаляват спрямо края на 2013 г. поради извършените през 2014 г. частични погашения по 7-ма емисия облигации в размер от 800 000 евро и по 6-та емисия в размер от 132 000 евро. (От 2004 г. насам, дружеството е емитирало общо 7 облигационни емисии, от които 5 са погасени до края на 2010 г.)

**Задълженията към свързани предприятия** са формирани от задължение на Хипокредит към дружеството майка, Кредитекс ООД, в размер на 119 хил. лв. и **задължения** в размер на 2 262 хил. лв. (на равнището от края на 2016 г., 2015 г., 2014 г. и 2013 г.) към свързаното предприятие, Ти Би Ай Файненшъл Сървисис, Холандия по сключени през 2006 г. 2 договора за заем със следните параметри:

- Договор от 29.05.2006 г. с първоначален размер от 1 млн. евро, предроговорен на 22.09.2008 и 30.06.2011 г. Купонна лихва, променена от фиксирана на плаваща в размер от 6-месечния EURIBOR плюс 3.125% годишно. Главница, променена на 1 157 хил. евро, като до 30.03.2012 г. Хипокредит е изплатило 250 хил. евро и срок на погасяване на остатъчната главница, след последното предроговаряне – 30.06.2012;

- Договор от 7.08.2006 г. с първоначален размер от 350 хил. евро, предроговорен на 22.09.2008 и 30.06.2011 г. Купонна лихва, променена от фиксирана на плаваща в размер от 6-месечния EURIBOR плюс 3.125% годишно. Главница, променена на 400 хил. евро, срок на погасяване след последното предроговаряне – 30.06.2012;

Задълженията към Ти Би Ай Файненшъл Сървисис, Холандия намаляват в края на 2012 г. до 2 262 хил. лв от 3 672 хил. лв. в края на 2011 г, след още по-съществено намаление с 59% от 8 939 хил. лв. в края на 2010 г., след пълното предсрочно издължаване на заема в размер от 3 млн. евро от Ти Би Ай

Докладът е съставен от Дирекция Инвестиционно банкиране

49

Галина Димитрова, CFA, тел. 02 811 3755, email: [dimitrova\\_gal@ubb.bg](mailto:dimitrova_gal@ubb.bg)

Доклад на Обединена българска банка АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия облигации, издадени от „Хипокредит“ АД, ISIN BG2100018089, борсов код 9RTE  
 Файненшъл Сървисис, Холандия, използван за предсрочното погасяване на една от облигационните емисии на Хипокредит.

**На 1.08.2016 г. правата по тези заеми са прехвърлени от Ти Би Ай Файненшъл Сървисис, Холандия на Ти Би Ай Файненшъл Сървисис България, което има нови собственици.**

*Съгласно решенията на ОСО от 21.01.2013 г. емитентът се е задължил да не погасява главницата по полученото финансиране от свързаното с емитента лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) под 1 100 000 (един милион и сто хиляди) евро, освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на емитента в не по-малък размер.*

*Съгласно решенията на ОСО от 10.06.2016 г. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се е задължил също така, да субординира спрямо Емисията предоставеният на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) – наричан тук по-долу за краткост „Заема от TBIF“. Емитентът „ХИПОКРЕДИТ“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия:*

*(i) да не погасява главницата на заема от TBIF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;*

*(ii) да не изплаща по Заема от TBIF лихва, надвишаваща (общо): 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) на годишна база от както и*

*Общите задължения към свързани предприятия формират 11.2% от всички задължения към 30.06.2017 г.*

*По отношение на срочната структура на пасивите, дългосрочните задължения формират 99.4% от всички задължения към 30.06.2017 г. Това е в резултат от предоговарянето (удължаването) на падежа на двете облигации с решенията на ОСО от 2013 г. и 2016 г.*

#### 1.4. Ликвидност

Показатели за ликвидност	Описание	30.06.2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви	186.09	41.41	117.69	91.69	57.52	0.67	1.07	1.12
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	136.06	31.03	91.17	71.68	45.41	0.58	0.99	1.07
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0.41	0.90	2.13	1.39	1.70	0.13	0.20	0.48

*Коефициенти на ликвидност бележат силно подобрение към 30.06.2017 г. в сравнение с края на 2016 г., както поради намалението на краткосрочните задължения след изплащането на начислената и дължима лихва по двете облигации, така и поради нарастването на краткосрочните активи и остават на много високо равнище, което се дължи на прекласифицирането на двете облигационни емисии в дългосрочните задължения след предоговарянето им в началото на 2013 г. и през 2016 г., с което се удължи на 2 пъти срока им до падежа (с еднократно плащане на главницата на падежа).*

*Следва да се отбележи, че преобладаващата част от краткосрочните активи (64.2%) се състои от съдебни и присъдени вземания, придобити имоти и начислени, но несъбрани лихви и застрахователни премии, които са с много ниска степен на ликвидност.*

## 9.1. Задлъжнялост

Показатели за задлъжнялост	Описание	30.06.2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	0.78	0.79	0.78	0.74	0.73	0.78	0.79	0.82
Ливъридж	Дълг/ Собствен капитал	3.62	3.73	3.09	2.59	2.37	3.27	3.403	3.58
Гиъринг	Дълг / Привлечен капитал	0.78	0.79	0.70	0.66	0.65	0.72	0.71	0.64

Към 30.06.2017 г. показателите за задлъжнялост бележат леко подобрене, но остават приблизително на равнището от края на 2016 г. и 2015 г.

### ХІІІ. 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;
- ⇒ Към 30.06.2017 г. не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК;
- ⇒ Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Този доклад се дава само за целите на емисия ISIN BG2100018089 и само с цел анализиране способността на емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по конкретната емисия. Заключениеята в него подлежат на самостоятелно тълкуване от лицата, до които този доклад е достигнал и банката довереник не поема отговорност, нито дава съвет за инвестиционни или други решения относно емитента или облигациите на лицата, до които е достигнал този доклад.

Заключениеята в доклада са направени единствено на база информацията и финансовите отчети на емитента, представени от емитента при условията на чл. 100е от ЗППЦК, като банката довереник не поема отговорност за верността и пълнотата на тази информация, нито поема отговорност за непредоставяне на релевантна информация, която не ѝ е била предоставена от емитента в изпълнение на задълженията му по чл. 100е от ЗППЦК.“

31.08.2017 г.