

ДОКЛАД

на “Общинска банка” АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на “Хипокредит” АД
ISIN код на емисията: BG2100038079

Настоящият доклад е изготвен в изпълнение на задълженията на “Общинска банка” АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по Шеста емисия корпоративни облигации, емитирани от “Хипокредит” АД на 18.12.2007г., в съответствие с изискванията на чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

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

- Предложение за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане (по реда на чл.205, ал.2 от Търговския закон);
- Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 18.01.2013г.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 10.09.2015г.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 27.07.2016г.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 25.05.2017г.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 30.05.2018г.;
- Междинен финансов отчет на емитента към 31.12.2018г., който съдържа счетоводен баланс, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал;
- Справки по образец, определени от заместник-председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” към КФН;
- Междинен доклад за дейността на “Хипокредит” АД по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК за периода 01.01-31.12.2018г.;
- Допълнителна информация от “Хипокредит” АД към 31.12.2018г. съгласно чл.100о, ал.4, т.4 от ЗППЦК и чл.33, ал.1, т.6 от Наредба №2;
- Вътрешна информация, съгласно Наредба №2 /Приложение №9 към чл.28, ал.2/;
- Отчет за изпълнението на задълженията и информация за състоянието и размера на обезпечението по облигационната емисия към 31.12.2018г.:

ISIN код	BG2100038079
Дата на издаване	18.12.2007г.
Номинален размер на емисията	6 000 000 евро
Актуален размер на емисията	4 122 000 евро (4 071 162 евро при отчитане на 74 бр. обратно изкупени облигации по емисията)
Брой облигации	първоначално са емитирани 6000 бр. всяка с размер 1000 евро Впоследствие „Хипокредит“ АД е придобило за собствена сметка следните облигации от емисията: - 51 бр. облигации на 03.02.2017г.; - 23 бр. облигации на 29.05.2018. Съгласно решение на ОСО от 25.05.2017г. обратно изкупените облигации следва да бъдат обезсилени от Емитента и съответно да бъде намален броят на регистрираните облигации по емисията. Към 31.12.2018г. в Централен депозитар АД не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6000 броя на 5926 броя
Срок на емисията и падеж	Първоначално – 5 години, до 18.12.2012г. Впоследствие, с решение на Общото събрание на облигационерите от 18.01.2013г. срокът е удължен с още 5 години, до 18.12.2017г. С решение на Общото събрание на облигационерите от 27.07.2016г. срокът е удължен с още три и половина години, до 30.06.2021г. , като това удължаване следва да се потвърждава (или да се отмени) ежегодно. На Общи събрания на облигационерите от 25.05.2017г. и от 30.05.2018г. е потвърдено удължаването на срока на емисията.

Обезпечения	<p>1) Първи по ред особен залог в полза на банката – довереник на облигационерите на свои настоящи и бъдещи вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека на недвижим имот.</p> <p>2) Първи по ред особен залог в полза на банката – довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания от продажбата в резултат на проведено принудително изпълнение върху недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са били заложени като обезпечение по емисията, когато купувачи са трети лица.</p> <p>3) Първи по ред особен залог в полза на банката – довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания от последваща продажба на имотите (които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са били заложени като обезпечение по емисията), които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента.</p> <p>4) Първи по ред особен залог в полза на банката – довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания от последваща продажба на недвижими имоти (които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са били заложени като обезпечение по емисията), придобити от Емитента по какъвто и да било начин, различен от принудително изпълнение, когато купувачи са трети лица.</p> <p>5) Първи по ред особен залог в полза на банката – довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на Емитента в Общинска банка АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент.</p> <p>6) Първи по ред особен залог в полза на банката – довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи 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 разплащателна сметка на Емитента в Общинска банка АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигационната емисия във всеки един момент</p> <p>8) Запис на заповед издаден от Хипокредит АД, 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 – към датата на настоящия доклад този запис на заповед все още не е издаден</p>
Годишен лихвен процент	<p>До 31.07.2016г.: 6 m. EURIBOR + 3.25%, но не по-малко от 7.50%</p> <p>Считано от 01.08.2016г.: 3.90% фиксиран годишен лихвен процент</p> <p>Годишен бонус: Отделно от лихвата, Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус, изчислен под формата на надбавка към лихвения процент.</p> <p>Размерът на надбавката се изчислява, като сумата на нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Хипокредит АД и на свързаното с него лице Кредитекс ООД се раздели на сумата на непогасените главници на двете действащи облигационни емисии, емитирани от Хипокредит АД към 30-ти юни на съответната година, умножена по 100.</p> <p>Годишният бонус се определя ежегодно и се приема от общото събрание на облигационерите.</p> <p>Общият лихвен процент по облигационната емисия, формиран като фиксиран лихвен процент в размер на 3.90% плюс надбавка не може да надвишава 6% годишно.</p>
Лихвени плащания	веднъж годишно, на 30-ти юни (или първия следващ работен ден, ако 30-ти

	юни е официален неработен ден)
Погасителен план на главницата	Еднократно на падеж
Предсрочно погасяване	<p>Право за извършване на 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. При извършване на частични погасявания на главницата, размерът (в евро) на всяко едно погасяване задължително трябва да е делим на 6 000 без (десетичен) остатък.</p> <p>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 принудителното изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекирани 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 131216676; както и парични средства, получени от цесия на такива вземания), за обслужване на задълженията си за плащане на лихва и главница по Облигационната емисия – като в т.ч. емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата по Облигационната емисия, че към края на всяко календарно тримесечие сумата на наличните по банковите сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро и да бъдат едновременно спазени следните условия:</p>
Финансови коефициенти и условия	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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): <u>максимум 90%</u>; ▪ Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви, изчислено като: (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви): <u>минимум 110%</u>; ▪ 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.

Важни събития

1). На 18.01.2013г. по искане на емитента “Хипокредит” АД беше свикано и проведено Общо събрание на облигационерите, на което бяха одобрени следните промени в условията по емисията:

1. Дата на падеж на емисията: 18.12.2017 г.

2. Период на лихвено (купонно) плащане - променя се на 3-месечен, като датите за извършване на лихвени (купонни) плащания ще бъдат 18 март, 18 юни, 18 септември и 18 декември (или първия следващ работен ден, ако датата е официален неработен ден) във всяка година до пълното изплащане на задълженията по емисията.

3. Обезпечение на 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, вписани в централния регистър на особените залози в полза на банката довереник.

4. Други условия.

4.1. Емитентът се задължава:

- да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационната емисия;
- да не предоставя нови ипотечни заеми;
- да не погасява главницата по полученото финансиране от свързаното с емитента лице Ти Би Ай Еф Файненшънъл Сървисиз – Холандия (TBIF Financial Services B.V., The Netherlands) под 1 100 000 евро, освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък размер;

4.2. 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 принудителното изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекирани 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 131216676; както и парични средства,

получени от цесия на такива вземания), за обслужване на задълженията си за плащане на лихва и главница по Облигационната емисия – като в т.ч. емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата по 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%;
- Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви, изчислено като: (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви): минимум 110%;
- Сумата на наличните по банковите сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро;
- 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.

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 (забава от 31 до 90 дни)* – намалява се с 10%;
- за *необслужвани вземания (забава от 91 до 180 дни)* – намалява се с 50%;
- за *вземания, класифицирани като загуба (забава над 180 дни)* – 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 т.5.2. до 15-то число на месеца, следващ края на всяко календарно тримесечие.

Всички останали условия и параметри на емисията с ISIN BG2100038079 – така, както са изложени в Проспекта на емисията, потвърден от Комисията за финансов надзор, остават непроменени и в сила.

2). Досега Емитентът е направил общо 5 частични погасявания по главницата на емисията с ISIN код BG2100038079, както следва:

- през м. декември 2012г. – 600 000 евро;
- през м. март 2013г. – 420 000 евро;
- през м. септември 2013г. – 480 000 евро;
- през м. декември 2013г. – 246 000 евро;
- през м. декември 2014г. – 132 000 евро.

Така, след тези погасявания, размерът на емисията беше намален на 4 122 000 евро.

3). На 21.01.2013г. беше проведено Общо събрание и на облигационерите на другата емисия корпоративни облигации (размер 10 млн.евро), емитирана от “Хипокредит” АД (ISIN BG2100018089), на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

- Размерът на емисията се намалява от 10 000 000 евро на 8 500 000 евро, като се одобрява Емитентът да извърши частично погасяване на сума в размер на 1 500 000 евро. (Впоследствие, емитентът „Хипокредит” АД е направил още пет частични погасявания с общ размер 2 200 000 евро, в т.ч. 200 000 евро през м. март 2013г., 300 000 евро през м. септември 2013г., 900 000 евро през м. декември 2013г., 300 000 евро през м. септември 2014г. и 500 000 евро през м. декември 2014г. Така, размерът на емисията е спаднал до 6 300 000 евро).
- Датата на падеж на емисията се променя 30.06.2018 г.
- Периодът на лихвено (купонно) плащане се променя на 3-месечен.
- Обезпечение на 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, вписани в централния регистър на особените залози в полза на банката довереник.
- Други условия. Емитентът се задължава да спазва условия и показатели, идентични с тези одобрени за облигационна емисия с ISIN BG2100038079.

4). Обявеното за 23.09.2014г. извънредно Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации ISIN код BG2100038079, свикано от банката довереник Общинска банка АД, не се състоя поради липса на кворум. Така Общото събрание беше отложено за втората обявена дата – 08.10.2014г., но то не се състоя и тогава, отново поради липса на кворум.

5). На 08.10.2014г. беше проведено Общо събрание и на облигационерите на другата емисия корпоративни облигации (размер 10 млн.евро), емитирана от “Хипокредит” АД (ISIN BG2100018089), на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

- допълване на обезпечението на емисията чрез учредяването на особени залози по реда на ЗОЗ от страна на Емитента и на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД върху настоящи и бъдещи вземания от:
 - продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по емисията. При калкулиране на стойността на обезпечението по емисията заложените вземания от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведеното 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% от неговата застрахователна стойност;
 - разплащателна сметка на Емитента, открита в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигационната емисия във всеки един момент;
 - от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложен като обезпечение по емисията;
- Емитентът се задължава да учреди и представи в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез прехвърлителен договор по ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента по две разплащателни сметки, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигационната емисия във всеки един момент;
- Във връзка с удължения срок на емисията до 30.06.2018г., 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;
- Емитентът се задължава да насочва по сметките си в ОББ АД (върху които ще бъде учреден залог) всички постъпления, получени в резултат на погасяване на вземанията му по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по емисията. По тези 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 на друга облигационна емисия, издадена от същия Емитент;
- Емитентът и свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД се задължават да насочват по сметките на „Хипокредит“ АД в ОББ АД (върху които ще бъде учреден залог) всички постъпления при съответни продажби на придобити имоти и/или заложен по облигацията вземания. По тези 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;
- Промяна на методиката на изчисляване на обезпечението;
- 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.

6). На 05.02.2015г. беше проведено Общо събрание и на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, на което бяха взети следните решения:

- Констатира настъпил случай на неизпълнение по условията по 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 Протокола на ОСО от 08.10.2014г.;
- Приема решение за допълване и конкретизиране на решението на облигационерите по т.2.12, инкорпорирани в Протокол на ОСО от 08.10.2014г.;

- Дава съгласие да бъде даден допълнителен срок на емитента и свързаното с него лице Кредитекс ООД да изпълнят решенията на ОСО от 08.10.2014г., инкорпорирани в Протокол от 08.10.2014г.;
- Приема решение за изменение на текста на част от решенията, взето от ОСО, проведено на 08.10.2014г.;
- Емитентът 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.

7). Поради спадане на размера на обезпечението под минимално изискуемата му стойност в размер на 110%, на 10.09.2015г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100038079, на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

7.1. допълване на обезпечението на емисията чрез учредяването на особени залози по реда на ЗОЗ от страна на Емитента и на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД върху настоящи и бъдещи вземания от:

7.1.1. продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са заложили като обезпечение по емисията. Залогът обхваща: а) вземанията на Емитента 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 и 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 Емитента и на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД от последваща продажба на ипотекираните недвижими имоти, придобити от Емитента или от „Кредитекс“ ООД по какъвто и да било начин, различен от принудително изпълнение, когато купувачи са трети лица.

При калкулиране на стойността на обезпечението по емисията заложените вземания от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведеното 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% от неговата застрахователна стойност;

7.1.2. разплащателна сметка на Емитента, открита в Общинска банка АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигационната емисия във всеки един момент;

7.1.3. от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложили като обезпечение по емисията;

7.2. Емитентът се задължава да учреди и представи в полза на Довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез договор за залог по ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента по разплащателна сметка, открита в Общинска банка АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигационната емисия във всеки един момент;

7.3. Емитентът се задължава да учреди новите обезпечения в срок от 30 работни дни, считано от датата на провеждане на Общото събрание. 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 учредени по реда на ЗОЗ са вписани и са първи по ред;

7.4. Емитентът и „Кредитекс“ ООД се задължават да допълват новоучредените залози на всеки два месеца във всеки един от случаите на предстоящо или започнало принудително изпълнение върху ипотекиран недвижим имот за събиране на вземане на Емитента по договор за финансиране, което вземане е заложило 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;

7.5. Във връзка с удължения срок на емисията до 18.12.2017г., Емитентът се задължава в срок от 30 работни дни, считано от датата на провеждане на Общото събрание да издаде 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;

7.6. Емитентът се задължава 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 заложили 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 Общото събрание.
- 7.7. Към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на Емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро;
- 7.8. Емитентът се задължава да насочва всички свои парични наличности над посочения в т.7.7 лимит, които парични наличности са постъпили при него в резултат на погасяване на вземанията му по предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложили като обезпечение по емисията, изцяло за погасяване на задълженията му за изплащане на дължимите лихви и главница по Емисията. Емитентът се задължава да насочва въпросните наличности до края на всяко тримесечие по сметката си в Общинска банка АД (върху която ще бъде учреден залог). По тази сметка 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 на друга облигационна емисия, издадена от същия Емитент;
- 7.9. Емитентът и свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят всички свои парични наличности над посочения в т.7.7 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 заложили 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. Емитентът и „Кредитекс“ ООД се задължават да осигурят получената цена при извършване на съответните продажби на недвижими имоти и/или заложили по облигацията вземания да постъпват директно по сметката на „Хипокредит“ АД в Общинска банка АД. По тази сметка 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;
- 7.10. Общото събрание на облигационерите задължава Емитента в срок до 30 работни дни от провеждане на Общото 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 взетите решения; 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 взетите решения;
- 7.11. Промяна на методиката на определяне на стойността на обезпечението, която се изчислява като сбор от:
- 7.11.1. рисковите стойности на настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми.
- Рисковата стойност на вземане на 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 (забава от 31 до 90 дни) – намалява се с 10%;
 - за необслужвани вземания (забава от 91 до 180 дни) – намалява се с 50%;
 - за вземания, класифицирани като загуба (забава над 180 дни) – 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 55% 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.*
- 7.11.2. рисковите стойности на настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента или „Кредитекс“ ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми. Въпросните рискови стойности се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки имот и 55% от неговата застрахователна стойност;
- 7.11.3. паричните средства по банковата сметка на „Хипокредит“ АД в Общинска банка АД.

- 7.12. 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;
- 7.13. В случай, че Емитентът изпълни задълженията за допълване на обезпечението, облигационният заем няма да се счита за предсрочно изискуем във връзка с констатираните от банката-довереник нарушения на коефициента за покритие на обезпечението към и след 31.03.2014г.;
- 7.14. Довореникът на облигационерите следва в едномесечен срок от констатирането на неизпълнение или нарушаване на което и да е от условията на Емисията, да свика Общото събрание на облигационерите за обсъждане на мерки и приемане на решения във връзка с констатираното нарушение.

8). На 28.03.2016г. „БДО България“ ООД е заварило годишния отчет на „Хипокредит“ АД, 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.

9). На 11.05.2016г. в Общинска банка АД постъпи писмо от „Хипокредит“ АД, с което дружеството ни уведомява, че предвид забраната то да предоставя нови ипотечни заеми, приета на проведените през месец януари 2013г. Общи събрания по двете Облигационни емисии на „Хипокредит“ АД, считано от тогава дружеството е фокусирало дейността си в събирането на заемите, предоставени преди 2013г., в резултат, на което съвкупността и съставът на активите на дружеството, от които се очаква да бъдат генерирани средствата за изплащането на двете облигационни емисии, са претърпели значителна трансформация и понастоящем активите могат да бъдат разделени условно в три групи:

Групи активи	Приблизителен размер на сумите, които се очаква да бъде генериран от тях	Начин на генериране на посочения приблизителен размер
Редовни ипотечни заеми	1 340 000 евро (посочена е сумата на главниците)	от бъдещото изплащане на кредитите
Необслужвани заеми (които понастоящем са в съдебно-изпълнителна фаза на придобиване на ипотеките по тях недвижими имоти)	4 130 000 евро (посочена е сумата на евентуалните бъдещи офертни цени за продажба на имотите, след като бъдат придобити от „Хипокредит“ АД)	от бъдещата продажба на недвижимите имоти, които понастоящем са в процес на придобиване
Собствени недвижими имоти (придобити във вече приключили съдебно-изпълнителни процедури)	8 350 000 евро (посочена е сумата на офертните цени за продажба на всички собствени на „Хипокредит“ АД и „Кредитекс“ ООД недвижими имоти)	от бъдещата им продажба

Общ размер: 13 820 000 евро

В тази връзка, изводът на Изпълнителните директори на „Хипокредит“ АД е, че вследствие на тази трансформация в състава на активите му, дружеството „повече не разполага с достатъчен по размер „работещ“ портфейл от редовни ипотечни заеми, който да е източник на регулярни във времето приходи от погасителни плащания, с които да бъдат извършвани регулярно дължимите плащания за лихва по двете Облигационни емисии – а вместо това разполага (понастоящем предимно, а в близко бъдеще време – и единствено) с недвижими имоти, приходите от продажби на които се генерират подчертано спорадично и непредвидимо във времето“.

10). За 27.05.2016г. с покана от Общинска банка АД беше свикано Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100038079, но същото не се проведе поради липса на необходимия кворум.

Така, Общото събрание на облигационерите беше проведе на обявената втора дата – 10.06.2016г., на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

10.1. „Хипокредит“ АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационната емисия.

10.2. „Хипокредит“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по облигационната емисия:

- да не погасява главницата на заема от TBIF под 1 100 000 евро, освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на емитента в не по-малък от погасяването размер;
- да не изплаща по заема от TBIF лихва, надвишаващи (общо): 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% годишно, но не по-малко от общо 0.10% на годишна база.

11). На 27.07.2016г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100038079, на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

11.1. **Срокът за изплащане на облигационния заем се удължава с три и половина години - съответно от 18.12.2017г. на 30.06.2021г.**, като това удължаване се потвърждава (или алтернативно – се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник на емисията и да бъде проведено преди 31-ви 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 дата:

- а) 30.06.2018г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017г. или 2018г.;
- б) дата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението на непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019г. или 2020г.

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

11.3. Считано от 01.08.2016г. лихвения процент се променя и става **3.90% фиксиран годишен лихвен процент**.

11.4. Отделно от лихвата, Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус, изчислен под формата на надбавка към лихвения процент.

$$\text{Бонус} = \left(\frac{\text{Нетна печалба на Хипокредит АД и Кредитекс ООД}}{\text{Сума непогасени главници Емисии №6 и №7}} \right) \times 100$$

Нетната печалба на двете дружества се взема от годишните им финансови отчети заверени от аудитор, като общият лихвен процент по емисията, формиран като сума от лихвения процент по т.11.3 и надбавката по т.11.4 не може да надвишава 6% годишно.

Годишният бонус се определя ежегодно и се приема от Общото събрание на облигационерите. Бонусът, определен през съответната година, е дължим на датата на лихвеното плащане през годината, следваща тази, в която той е определен и приет.

Взетите на Общото събрание на облигационерите влизат в сила, при условия 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.

Решението по т.11.4 влиза в сила и при условие, че компетентният орган на Кредитекс ООД одобри и приеме решението на облигационерите по тази точка, за което Емитентът своевременно уведомява облигационерите и Банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие от страна на Кредитекс ООД.

12). На 27.07.2016г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100018089, на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

12.1. **Срокът за изплащане на облигационния заем се удължава с три години - съответно от 30.06.2018г. на 30.06.2021г.**, като това удължаване се потвърждава (или алтернативно – се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката доверени на емисията и да бъде проведено преди 31-ви 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 дата:

- а) 30.06.2018г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017г. или 2018г.;
- б) дата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението на непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019г. или 2020г.

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

12.3. Считано от 01.08.2016г. лихвения процент се променя и става **3.90% фиксиран годишен лихвен процент.**

12.4. Приема решение за изплащането на Годишен бонус, изчислен под формата на надбавка към лихвения процент, и съгласно определението в протокола от ОСО. Годишният бонус се определя ежегодно и се приема от ОСО. Бонусът определен през съответната година е дължим на датата на лихвеното плащане през годината следваща тази, в която той е определен и приет.

13). На 29.07.2016г. беше проведено Общо събрание и на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, на което бяха взети следните решения:

13.1. Беше отхвърлено предложение за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, вследствие на констатирани случаи на неизпълнение по условията на облигационната емисия;

12.2. Приема мерки за изпълнение на условията по облигационната емисия относно обезпечението и финансовите коефициенти, като изисква от Емитента следното:

а) да обезсили в максимално кратък срок, по съответния ред, придобитите от Емитента 645 броя облигации;

б) в срок от 30 дни, считано от датата на ОСО, да предостави пред Банката довереник и облигационерите, в писмен вид, информация за причините, довели до неизпълнение на част от условията по Емисията. 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 ОСО.

14). На 30.03.2017г. „БДО България“ ООД е заверило годишния отчет на „Хипокредит“ АД, с квалифицирано мнение относно „необезценени вземания със стойност 10 543 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.

15). На 25.05.2017г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100038079, на което се потвърди удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, констатира се липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите и се разрешава с броя на закупените облигации от емисията от Хипокредит АД да се намалява броя на регистрираните облигации на емисията в Централен депозитар чрез тяхното обезсилване.

16). На 25.05.2017г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100018089, на което се потвърди удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, констатира се липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите и се разрешава с броя на закупените облигации от емисията от Хипокредит АД да се намалява броя на регистрираните облигации на емисията в Централен депозитар чрез тяхното обезсилване.

17). На 28.03.2018г. годишният отчет на „Хипокредит“ АД е заверен от регистриран одитор с квалифицирано мнение относно „необезценени вземания със стойност 5 989 хил. лв. към 31.12.2017г. (10 543 хил.лв. към 31.12.2016г.) 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 дружеството не е изготвило анализ за възстановимата стойност на тези вземания към 31.12.2017г., поради което не е в състояние да се убеди чрез прилагането на други одиторски процедури дали тези вземания са възстановими, както и не е в състояние да оцени евентуалния ефект върху баланса към 31.12.2017г. и отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на тази дата.

В доклада на независимия одитор е изразено и квалифицирано мнение относно посочени в баланса на дружеството активи, предназначени за продажба в размер на 7 211 хил.лв., за които не са предоставени достатъчни доказателства относно тази стойност, поради което одиторът не е в състояние да се убеди чрез прилагането на други одиторски процедури дали тези активи с балансова стойност 7 211 хил.лв. са възстановими, както и не е в състояние да оцени евентуални ефект върху баланса към 31.12.2017г. и отчета за всеобхватния доход за годината, приключващ на тази дата.

Освен това, в доклада на независимия одитор е обърнато внимание на факта, че към края на 2017г. размерът на обезпечението е под определения минимален размер (85.29% при изискуем минимален размер от 110%), като е посочено, че **нарушаването на това съотношение е индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.**

18). На 30.05.2018г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100038079, на което се потвърди удължаването на срока за изплащане на облигационния заем и се констатира липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите.

19). На 30.05.2018г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100018089, на което се потвърди удължаването на срока за изплащане на облигационния заем и се констатира липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите.

20). На 27.11.2018г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията, по партидата на „Кредитекс“ ООД, притежаващо 85.714% от „Хипокредит“ АД, е вписана продажба на дяловете на дружеството от „Ес Пи Файненшъл сървисис“ АД на „Кефер“ ООД.

21). На 03.12.2018г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията, по партидата на „Хипокредит“ АД беше вписана продажба на 14.286% от акциите на дружеството от „Ес Пи Файненшъл сървисис“ АД и „ХипоАктив“ ЕООД на „Кефер“ ООД.

Изразходване на средствата от облигационна емисия с код BG2100038079

Съгласно Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане по реда на чл.205, ал.2 от Търговския закон, шестата емисия облигации, емитирани от „Хипокредит“ АД не е целева, а набраните от нея средства е предвидено да бъдат използвани за финансиране на основната дейност на дружеството – отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти и за погасяване на задълженията по банкова кредитна линия, отпусната на „Хипокредит“ АД от „Корпоративна Търговска Банка“ АД.

През м. декември 2007г. са изплатени задължения по кредитна линия към „Корпоративна Търговска Банка“ АД в размер на 3 301 400 евро, а останалите средства от емисията са изразходвани за отпускане на нови кредити.

Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Първоначално като обезпечение на вземането по главницата (която към момента е в размер на **4 122 000 евро** или 4 071 162 евро при отчитане на 74 бр. обратно изкупени облигации по емисията), лихвите и разноските по облигационния заем, дружеството е предоставило първи по ред залог в полза на банката – довереник на облигационерите на свои настоящи и бъдещи вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека на недвижим имот. Залогът, учреден върху настоящи и бъдещи вземания по договори за финансиране на „Хипокредит“ АД е вписан в ЦРОЗ.

До 18.01.2013г. Емитентът следваше да поддържа размер на обезпечението (изчислен като сума от непогасената част от главницата по заложените вземания, по които не са допускани просрочия над 30 дена) не по-малък от 105% от номиналната стойност на емисията.

Предвид влошаването на кредитния портфейл на Хипокредит АД и практическата му невъзможност да поддържа покритието на обезпечението на изискуемото равнище по двете облигационни емисии, на проведеното на 18.01.2013г. ОСО беше променена методиката за изчисляване на коефициента на покритие на обезпечението, а именно: сумата от рисковите стойности на заложените по облигационната емисия вземания следва да е не по-малка от 110% от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.

В качеството си на довереник на облигационерите Общинска банка АД следи стойността на обезпечението по емисията на базата на тримесечни справки (списък на договорите, заложен като обезпечение), съдържащ информация за непогасената главница по заема, за нетната настояща стойност на паричния по поток по заемите, за застрахователната стойност на ипотеките на недвижими имоти по тези вземания и за класификацията на кредитите (според просрочието по кредита).

След констатирано от Общинска банка АД спадане на размера на обезпечението по облигационна емисия под минимално изискуемата му стойност в размер на 110%, към 30.09.2013г, на 18.10.2013г. Хипокредит АД е направил вписване в ЦРОЗ, с което са добавени нови 28 бр. договора за заем, обезпечени с ипотека и по този начин размерът на обезпечението е нараснал до 111.10%.

След предоставяне на отчета за състоянието на обезпечението към 31.03.2014г. Общинска банка АД констатира, че размерът на обезпечението е 103.36% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия, което представляваше ново нарушение на изискването за минимална стойност на обезпечението.

В тази връзка, Общинска банка АД свика Общо събрание на облигационерите, което беше насрочено за 23.09.2014г. и на което трябваше да бъдат взети решения относно неизпълнението. Поради липса на кворум, обаче Общото събрание не беше проведено както на първата, така и на втората определена дата (08.10.2014г.).

На 10.09.2015г. беше свикано ново Общо събрание на облигационерите, на което беше решено Емитентът и свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД да допълнят обезпечението, като във връзка с това на 11.02.2016г. между Общинска банка АД и „Хипокредит“ АД са сключени:

- Договор за особен залог върху съвкупността от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажба на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по емисията, както и върху всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателната сметка на Емитента, открита в „Общинска банка“ АД;
- Договор за особен залог върху съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложен в полза на Общинска банка АД като обезпечение по Емисията;
- Договор за финансово обезпечение по ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания на Емитента по разплащателна сметка на Емитента, открита в Общинска банка АД.

Учредените с тези договори залози са вписани в ЦРОЗ на 19.02.2016г., за което са предоставени потвърждения за вписвания, издадени от ЦРОЗ.

На 17.05.2016г. между Общинска банка АД и „Кредитекс“ ООД са сключени:

- Договор за особен залог върху съвкупността от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажба на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на „Хипокредит“ АД за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са заложен като обезпечение по емисията;
- Договор за особен залог върху съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложен в полза на Общинска банка АД като обезпечение по Емисията.

Освен учредяването на нови обезпечения, на проведеното на 10.09.2015г. Общо събрание на облигационерите бяха взети и следните решения, които към датата на този доклад все още не са изпълнение от Емитента:

- Емитентът се задължава да осигури потвърждение от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 14.12.2007 г. към Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ между „ХипоКредит“ АД и „Общинска банка“ АД във връзка с изискването на чл. 171 от ЗЗД, в срок от 30 (тридесет) работни дни от датата на провеждане на ОСО (10.09.2015г.). Изпълнението на задължението на Емитента за потвърждаване от нотариус на подписа от страна на Емитента върху Договора за особен залог от 14.12.2007 г. към Договора за изпълнение на функцията "Довереник на облигационерите", сключен между "ХипоКредит " АД и "Общинска банка " АД, следва да се осъществи чрез приподписването на Договора за особен залог от 14.12.2007 г. от страна на настоящите представляващи дружеството – емитент, както и чрез подписване на споразумение към Договора за особен залог от 14.12.2007 г. с приложение, съдържащо актуален списък на имотите, обезпечавачи заложените вземания;
- Емитентът се задължава 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. 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 ОСО (10.09.2015г.). 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 30.06.2015 г. Сумарният размер на разноските, непосредствено свързани с отбелязванията в регистрите на Служба по вписванията към Агенцията по вписванията, следва да не надвишава 0.05% от сумата, за която са направени конкретните отбелязвания. В случай, че сумарният размер на разноските, непосредствено свързани с конкретно отбелязване надвиши определените прагове, Емитентът не прави съответното отбелязване, но се задължава да предприеме всички необходими действия по обжалване на определената такса за извършване на исканото отбелязване.

В последната справка за състоянието на обезпечението по облигационната емисия към 31.12.2018г. „Хипокредит“ АД е посочило, че:

- заложените по емисията вземания са по 62 договора за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот;
- общият размер на обезпечението възлиза на 2 980 311 евро, като по този начин съотношението на заложените вземания към главницата на емисията е 73.21%, спрямо 3 012 778 евро (74.01%) към 30.09.2018г. и 3 126 911 евро (76.81%) към 30.06.2018г.;

- общият размер на непогасената главница по заложените вземания е 2 047 656 евро (49.68% от главницата на емисията), спрямо 2 074 315 евро (50.95% от главницата на емисията) към 30.09.2018г. и 2 133 619 евро (52.41% от главницата на емисията) към 30.06.2018г.;
- главницата по изпълнителните листове възлиза в размер на 1 674 964 евро, спрямо 1 680 792 евро към 30.09.2018г. и 1 729 942 евро към 30.06.2018г.;
- начислените обезценки са общо 1 688 403 евро, спрямо 1 589 024 евро към 30.09.2018г.;
- балансовата стойност на придобитите имоти възлиза в размер на 1 608 716 евро, без промяна спрямо 30.09.2018г.

Така, отчитайки тези факти, Общинска банка АД констатира, че **към 31.12.2018г. продължава да е налице спадане на размера на обезпечението по облигационната емисия под минимално изискуемата му стойност в размер на 110%, тъй като сумата на рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник вземания по 62 бр. договора за заем възлиза на 2 980 311 евро, което представлява 73.21% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия.**

През последните 2 години се наблюдава силно влошаване на кредитните експозиции, обезпечавачи облигационната емисия, като в таблицата по-долу е представена информация за тяхната класификация според просрочието по тях, съответно към 31.12.2016г., към 31.12.2017г. и към 31.12.2018г.:

класификация на експозицията	31.12.2016г.			31.12.2017г.			31.12.2018г.		
	брой договори	обща остат. стойност*	%	брой договори	обща остат. стойност*	%	брой договори	обща остат. стойност*	%
редовни	13	735 149 евро	15.43%	12	627 605 евро	14.80%	6	367 021	9.86%
под наблюдение	1	12 462 евро	0.26%	1	10 774 евро	0.25%	1	14 411	0.39%
необслужвани	-	-	-	-	-	-	-	-	-
загуба	61	4 015 336 евро	84.30%	59	3 602 649 евро	84.95%	55	3 341 190	89.75%
Общо	76	4 762 947 евро	100.00%	72	4 241 028 евро		62	3 722 622	100.00%

* вкл. непогасената главница по заемите и главницата по изпълнителни листове

Изпълнение на поетите от емитента задължения

Към 31.12.2018г. съотношението на сумата от рисковите стойности на заложените по емисията вземания към непогасената главница по облигационната емисия (изчислено съгласно приетите решения на Общото събрание на облигационерите от 10.09.2015г.) е 73.21%, като по този начин е нарушено изискването за размера на обезпечението.

Към 31.12.2018г. показателите, измерващи съотношението между пасивите и активите, както и покритието на разходите за лихви от приходите от лихви са, както следва:

Показател	Стойност – 31.12.2018г.	Изискуем размер
Ливъридж (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Др. дългоср. задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъд. периоди) / (Дълготр. а/ви + Кратк. активи)	84.57%	Максимум 90%
Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви)	55.90%	Минимум 110%

Съгласно отчета на “Хипокредит” АД към 31.12.2018г., размерът на паричните средства е 192 хил.лв. (98 хил.евро), като по този начин е спазено изискването сумата на наличните по банковите сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 хил.евро.

Купонни и главнични плащания през първото тримесечие на 2016г.

На 27.06.2018г. “Хипокредит” АД е направило лихвено плащане в размер на 310 538 лв. (158 775 евро) по Шестата емисия корпоративни облигации с ISIN код BG 2100038079 с падеж 30.06.2018г.

Така, следващата дата на дължимо лихвено (купонно) плащане, според предоговорените с решенията на ОСО от 27.07.2016г. условия по облигационната емисия е 30.06.2019г.

Финансово състояние на “Хипокредит” АД

Анализ на Баланса

БАЛАНС НА ХИПОКРЕДИТ АД /в хил. лева/

БАЛАНС	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2018/ 31.12.2017
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Отпуснати кредити *	21 371	18 084	14 354	-20.62%
Парични средства	560	149	192	28.86%
Други активи	6 553	7 487	6 879	-8.12%
Общо активи	28 484	25 720	21 425	-16.70%

Пасиви				
Задължения по облигационни заеми	20 052	17 707	15 753	-11.03%
Търговски заеми	2 262	2 262	2 262	-
Други пасиви	156	161	104	-35.40%
Общо пасиви	22 470	20 130	18 119	-9.99%
Собствен капитал				
Акционерен капитал	7 000	7 000	7 000	-
Общи резерви	873	873	873	-
Натрупана печалба/непокрита загуба	(1 276)	(1 859)	(2 283)	-
Текущ финансов резултат	(583)	(424)	(2 284)	-
Общо собствен капитал	6 014	5 590	3 306	-40.86%
Общо пасиви и собствен капитал	28 484	25 720	21 425	-16.70%

*в т.ч. са вкл. и съдебните и присъдени вземания от предоставени кредити

Анализ на Актива

През 2018г. се възобновява тенденцията за изпреварващ спад на активите спрямо общите пасиви, което се дължи основно на начислените провизии през годината (2 333 хил.лв.). Вследствие на начислените провизии е отчетено и влошаване на финансовия резултат, което води до сериозно понижение на собствения капитал.

С оглед тенденцията на рязко влошаване на собствения капитал (дължаща се на натрупана загуба), както и бързия темп на спад на активите (дължащ се на влошения кредитен портфейл), ХипоКредит АД е застрашено от изпадане в несъстоятелност в близко бъдеще, ако установените тенденции не бъдат обърнати.

Тъй като дейността на Емитента се състои от предоставяне на ипотечни кредити, основна част от активите представляват „Отпуснати кредити“. Към 31.12.2018 г. те са 67% от всички активи и се свиват с 20.62% спрямо 31.12.2017г., като това се дължи на направените погашения през периода и направените обезценки, както и на замразеното кредитиране (във връзка с условията по двете облигационни емисии).

През последните две години съставът на „отпуснатите кредити“ се променя, както следва:

(в хил.лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2018/ 31.12.2017
Ипотечни кредити – нетекуща част	8 480	6 376	5 075	3 793	-25.26%
Отпуснати кредити – текуща част, в т.ч.	19 730	20 172	19 441	19 326	-0.59%
- вземания по съдебни спорове	8 311	8 082	7 847	7 335	-6.52%
- лихви	2 415	2 303	2 225	2 227	0.09%
- застрахователни премии	97	107	101	101	-
Общо отпуснати кредити, бруто	28 210	26 548	24 516	23 119	-5.70%
- обезценка	(4 808)	(5 177)	(6 432)	(8 765)	36.27%
Общо	23 402	21 371	18 084	14 354	-20.63%

През последните години се наблюдава силен спад на нетекущата част на кредитите, дължащо се на влошаването на кредитния портфейл и стартирането на съдебни процедури и изпълнителни действия срещу длъжниците.

Следва да се има предвид и, че към 31.12.2017г. дружеството има отчетени необезценени вземания с общ размер 5 989 хил.лв. с просрочие над 90 дни, спрямо 10 543 хил.лв. към 31.12.2016г. и 10 055 хил.лв. към 31.12.2015г., което крие сериозен риск от начисляване на висок размер на обезценки през следващите периоди, което пък би могло да доведе до частична или пълна декапитализация на дружеството.

През последните години структурата на кредитния портфейл на „Хипокредит“ АД се променя, както следва:

Кредитен портфейл	31.12.2015	31.12.2016	Дял от портфейла	31.12.2017	Дял от портфейла	У/У
Нито просрочени, нито обезценени	9 591	7 022	26.45%	5 720	23.33%	-18.54%
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	10 369	10 833	40.81%	6 030	24.60%	-44.34%
просрочени до 30 дни	5	4	0.02%	7	0.03%	75.00%
просрочени 30-60 дни	212	174	0.66%	14	0.06%	-91.95%
просрочени 60-90 дни	97	112	0.42%	20	0.08%	-82.14%
просрочени над 90 дни	10 055	10 543	39.71%	5 989	24.43%	-43.19%
Обезценени	8 250	8 693	32.74%	12 766	52.07%	46.85%
Общо ипотечни кредити, бруто	28 210	26 548	100.00%	24 516	100.00%	-7.65%
Минус разходи за обезценка	-4 808	-5 177		-6 432		24.24%
Общо	23 402	21 371		18 084		-15.38%

Видно от таблицата, считано от 31.12.2013г. се наблюдава рязко влошаване на състоянието на кредитния портфейл, като редовните кредити намаляват (спрямо общата сума на портфейла) от 45.19% за 2013 г. до 23.33% за 2017 г. за сметка на просрочените кредити над 90 дни (от 30.56% за 2013 г до 24.43% за 2017 г.) и обезценените кредити (от 22.88% за 2013 г до 52.07% за 2017 г.). **В обобщение, работещата част от кредитния портфейл е едва 23.33% с намаляваща тенденция; обезценените и близо до обезценка кредити са 76.50% (съответно 52.07% обезценени и 24.43% просрочени над 90 дни), с нарастваща тенденция и несъществена част просрочени кредити между 30 и 90 дни от 0.17%.**

Спецификата на дейността на дружеството определя липсата на необходимост от създаване на собствен сграден фонд или производствена база.

Към 31.12.2018г. паричните средства възлизат в размер на 192 хил.лв., спрямо 149 хил.лв. към 31.12.2017г., като това се дължи на изискването по облигационните емисии, сумата на наличните по банковите сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 хил. евро към края на всяко тримесечие.

Активите на дружеството, които попадат в позицията „Други активи“, нарастват в последните отчетни периоди постоянно, като основната причина за това е придобиването на имоти, представляващи обезпечение по предоставени от „Хипокредит“ АД кредити. Отчетените към 31.12.2018г. „Други активи“ в размер на 6 879 хил.лв. представляват 32.11% от всички активи на дружеството.

Анализ на Пасива

През 2007г. Дружеството на два пъти увеличава капитала си – на 16.05.2007г. от 1 млн.лв. на 2,2 млн.лв. и на 10.08.2007 г. на 4 млн. лв. Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 г. ОС отново взема решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4 млн.лв. на 6 млн.лв. На 23.06.2009 г. Търговския регистър към Агенция по вписванията вписва увеличение на капитала на „ХипоКредит“ АД от 6 млн.лв. на 7 млн.лв., чрез издаване на 10 000 нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 лева всяка. „Кредитекс“ ООД записва изцяло новата емисия акции.

Актуалното разпределение на капитала на ХИПОКРЕДИТ АД е следното:

АКЦИОНЕР	ЕИК	БРОЙ АКЦИИ	КАПИТАЛ	ДЯЛ (В %)
„Кредитекс“ ЕООД (100% собственост на „Кефер“ ООД)	131216673	60 000	6 000 000	85,71%
„Кефер“ ООД	131143136	10 000	1 000 000	14,29%
ОБЩО:		70 000	7 000 000	100,00%

„Хипокредит“ АД финансира основната си дейност, чрез използване на вътрешно финансиране и на външни привлечени средства. Източникът на вътрешно финансиране е собственият капитал (15,43% от Активите към 31.12.2018г.). Основните източници на външно финансиране, използвани от емитента, са под формата на облигационни заеми (73,53% от Активите към 31.12.2018г.), търговски заеми (10,56% от Активите към 31.12.2018 г.) и незначителна част други пасиви (0,49% от Активите към 31.12.2018 г.).

Като фонд „Резервен“ са отразени заделени общи резерви в размер на 873 хил. лв. или 4,07% от общите пасиви и собствен капитал.

През 2018г. се наблюдава сериозно влошаване на текущата загуба (от 424 хил.лв. през 2017г. до 2 284 хил.лв. през 2018г.), което се дължи както на сериозно понижение на приходите от лихви, така и на ръст на начислените обезценки.

През последните години се наблюдава трайна тенденция на ерозия на собствения капитал на Хипокредит АД, съответно от 9 392 хил.лв. към 31.12.2013 г. (27.47% от пасивите и собствения капитал) до 3 306 хил.лв. към 31.12.2018г. (15.43% от пасивите и собствения капитал). Така относителният дял на дълга в капиталовата структура се увеличава (от 72.5% към 31.12.2013 г. до 84.6% към 31.12.2018 г.) и по този начин финансовият риск на Дружеството нараства.

Към 31.12.2018г. задълженията на емитента по облигационни заеми възлизат на 15 753 хил.лв. (в т.ч. 15 448 хил.лв. главница и 305 хил.лв. лихви), спрямо 17 707 хил.лв. (в т.ч. 17 364 хил.лв. главница и 343 хил.лв. лихви) към 31.12.2017г., като те включват задълженията по шестия и седмия облигационни заеми на Дружеството. Причината за понижението на задълженията по облигационните заеми през 2018г. се дължи на обратно изкупените през периода 1530 бр. облигации по емисия с ISIN-код BG2100018089 и 23 бр. Облигации по емисия с ISIN-код BG2100038079.

До края на 2006 г. Хипокредит АД е издало 5 облигационни заема, които към настоящия момент са изцяло погасени.

На 18.12.2007 г. Дружеството сключи шестия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код: BG2100038079

Размер: 6 000 000 EUR (към 31.12.2018г. – 4 122 000 EUR след частичните погасявания)

Номинал: 1 000 EUR (към 31.12.2018г. - 687 EUR)

Срочност: 60 месеца (впоследствие удължен с общо 102 месеца)

Падеж: 18.12.2012 г. (впоследствие удължен до 30.06.2021г. с решения на Общи събрания на облигационерите)

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

До момента „Хипокредит“ АД е погасило предсрочно 1 878 хил.евро по облигационната емисия (в т.ч. 600 хил.евро през 2012г.; 1 146 хил.евро през 2013г. и 132 хил.евро през 2014г.) и е закупило общо 74 бр. облигации от нея (51 бр. през 2017г. и 23 бр. през 2018г.), като към настоящия момент се очаква становището на КФН относно отразяването на промяната в броя на емитираните облигации от 6 000 броя на 5 926 броя.

На 30.07.2008 г. Дружеството сключи седмия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN: BG2100018089

Размер: 10 000 000 EUR (към 30.09.2018г. – 3 827 250 EUR след частичните погасявания и обратните изкупувания)

Номинал: 1 000 EUR (към 31.12.2018г. – 630 EUR)

Падеж: 30.07.2013 г. (впоследствие удължен до 30.06.2021г. с решения на Общи събрания на облигационерите)

До момента „Хипокредит“ АД е погасило предсрочно 3 700 хил.евро по облигационната емисия (в т.ч. 2 900 хил.евро през 2013г. и 800 хил.евро през 2014г.) и е закупило 3925 броя облигации от нея (в т.ч. 645 през 2016г.; 1750 през 2017г. и 1530 през 2018г.), като към края на месец юли 2018г. в Централен депозитар е отразено обезсилването на закупените от Хипокредит АД до 30.06.2018г. облигации (3 395 бр.) и така все още се очаква отразяването на обезсилването на още 530 бр. облигации.

През м. юни 2018г. „Хипокредит“ АД изплати дължимите купонни плащания и по двете облигационни емисии.

През последните години „Хипокредит“ АД традиционно ползва и заеми от Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз Би Ви, Холандия, което на 01.08.2016г. е прехвърлило правата си по тези заеми на „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД, като към 31.12.2018г. задълженията по предоставеното финансиране възлизат на 2 262 хил.лв. (10.56% от собствения капитал и пасивите). Тези задължения са отразени в статия „Търговски заеми“ в Баланса. Съгласно приетите през м. януари 2013г. промени по двете облигационни емисии на „Хипокредит“ АД, емитентът се задължава да не погасява главницата по полученото финансиране от Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз – Холандия под 1 100 хил.евро, освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък размер.

Другите пасиви на „ХипоКредит“ АД, в размер на 104 хил.лв. към 31.12.2018г., представляват 0.49% от всички пасиви и собствен капитал.

Като цяло, с оглед тенденцията на рязко влошаване на собствения капитал (дължаща се на натрупана загуба), както и бързия темп на спад на активите (дължащ се на влошения кредитен портфейл), ХипоКредит АД е застрашено от изпадане в несъстоятелност в близко бъдеще, ако установените тенденции не бъдат обърнати.

Анализ на Отчета за доходите и Отчета за паричния поток на емитента

<i>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>12.2018/ 12.2017</i>
Приходи от лихви	1 029	1 221	355	-70.93%
Разходи за лихви	(1 201)	(727)	(635)	-12.65%
Нетен приход (разход) от лихви	(172)	494	(280)	-156.68%
Други приходи	15	(82)	(48)	-41.46%
	(157)	412	(328)	
Нетни приходи/разходи за обезценка на фин. активи	(369)	(1 255)	(2 357)	87.81%
Други финансови приходи/разходи (нетно)	395	937	950	1.39%
Разходи за заплати	(278)	(334)	(295)	-11.68%
Други оперативни разходи	(174)	(184)	(254)	38.04%
Печалба (загуба) от обичайната дейност	(583)	(424)	(2 284)	438.68%
Разходи за данъци	-	-	-	
Нетна печалба (загуба)	(583)	(424)	(2 284)	610.34%

През 2018г. е отчетено сериозно влошаване на текущия финансов резултат на дружеството, което се дължи на следните фактори:

- силен спад на приходите от лихви, вследствие на продължаващото свиване на „работещия“ кредитен портфейл на дружеството и ръста на необслужваните кредити;
- силен ръст на начислените разходи обезценки.

От друга страна, положително влияние върху финансовия резултат на Хипокредит АД оказват обратно изкупените от дружеството 1553 бр. облигации по издадена от него облигационна емисия на цени значително под номиналните им стойности (около 50%), като през 2018г. дружеството е отчело 950 хил.лв. нетни приходи от операции с финансови активи и инструменти, спрямо 937 хил.лв. през 2017г.

ПАРИЧЕН ПОТОК	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	12.2018/ 12.2017
Паричен поток от оперативна дейност:				
Нетна печалба	(583)	(424)	(2 284)	-1 860
Отпуснати ипотечни заеми	3 060	4 508	4 085	-423
Приходи (разходи) от лихви	172	(494)	280	774
Други дебитори	(950)	(934)	608	1 542
Други кредитори	(27)	5	(57)	-62
Нетен поток от оперативна дейност	1 672	2 661	2 632	-29
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	-
Паричен поток от финансова дейност:				
Собствен капитал	-	-	-	-
Получени заеми	(1 561)	(3 072)	(2 589)	-483
Нетен поток от финансова дейност	(1 561)	(3 072)	(2 589)	-483
Изменение на паричните средства	111	(411)	43	454
Парични средства в началото на периода	449	560	149	-411
Парични средства в края на периода	560	149	195	-46

През 2018г. „Хипокредит“ АД реализира положителен паричен поток от оперативна дейност, вследствие на направените погашения по предоставени от дружеството кредити, реализацията на обезпечения по предоставените от него заеми и отчетените приходи от обратното изкупуване на облигации от издадените две облигационни емисии.

В отчетения през 2018г. паричен поток от финансова дейност са отчетени плащанията за лихви по двете облигационни емисии, както и намалението на остатъчните главници по тях.

Видно от таблицата, при положение, че „Хипокредит“ АД не ползва външно финансиране, то единственият източник за извършване на погасявания по облигационните емисии са погашенията по досега предоставените от дружеството заеми и постъпленията от реализацията на обезпеченията по кредити, обявени за предсрочно изискуеми.

Анализ на ликвидността

		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи ¹ / Краткосрочни пасиви ²	35,71	40,96	43,11
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни пасиви ²	25,33	26,65	26,30
Коефициент на незабавна ликвидност	Парични средства / Краткосрочни пасиви ²	0,90	0,30	0,47

¹ в краткотрайните активи е включена и текущата част (със степен на ликвидност до 1 година) на нетекущите вземания (съгласно данни от Справките за вземанията, задълженията и провизиите по Образец № 6, определени от КФН)

² в краткосрочните пасиви е включена и текущата част (със степен на изискуемост до 1 година) на нетекущите задължения (съгласно данни от Справките за вземанията, задълженията и провизиите по Образец № 6, определени от КФН)

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

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 7 млн. лв.

Другите източниците на ликвидност за дружеството са основно приходи от лихви по отпуснати кредити, обезпечени с ипотека, а така също и външно (дългово) финансиране под формата на облигационни емисии и търговски заеми.

Стойностите на коефициентите на обща и на бърза ликвидност бележат рязко повишение, считано от 2013г., като това се дължи от една страна на рекласифицирането на задълженията по облигационните емисии от текущи на нетекущи (със степен на изискуемост над 1 година), вследствие на реструктурирането на двете облигационни емисии (в т.ч. и удължаване на сроковете им за погасяване), а от друга страна на нарастването на размера на краткотрайните активи, вследствие на ръста на придобитите от необслужвани кредити недвижими имоти и на увеличението при съдебните и присъдени вземания, които по принцип са с ниска ликвидност.

Анализ на рентабилността

		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Приходи от основна дейност		1 029	1 221	355
Нетна печалба/Загуба		(583)	(424)	(2 284)
Нетни доходи от лихви		(172)	494	(280)
Нетен лихвен марж	Нетни доходи от лихви/ Общо активи	-0,60%	1,92%	-1,31%
Коефициент на собственост	Общ капитал/Общо активи	21,11%	21,73%	15,43%
Възвращаемост на активите	Нетна печалба/Общо активи	-0,60%	-1,65%	-10,66%
Възвращаемост на капитала	Нетна печалба/Капитала	-2,86%	-7,58%	-69,09%

Дружеството е създадено в началото на 2004г., но същинската си дейност стартира през м. август 2004г. С развитието на дейността доходите от лихви спрямо активите започват да нарастват. С настъпването на финансовата и икономическа криза обаче това отношение се понижава заради влошаването качеството на кредитния портфейл.

Предвид отчетените от ХипоКредит АД загуби през 2016 г., 2017 г. и 2018 г., показателите за рентабилност са с отрицателни стойности.

Показатели за задлъжнялост

Задлъжнялост		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Коефициент на задлъжнялост	Привлечен капитал/Активи	0,79	0,78	0,85
Ливъридж	Дълг/Собствен капитал	3,74	3,60	5,48

През 2018г. се наблюдава сериозно нарастване на съотношението „Дълг/собствен капитал“, което се дължи на отчетения висок отрицателен текущ финансов резултат.

От направения анализ на отчетите на ХипоКредит АД е видно, че към 31.12.2018г. финансовото състояние на дружеството продължава да е влошено, като при лихвените приходи е отчетено поредно понижение. Основният проблем пред дейността на дружеството е, че по-голямата част от експозициите в кредитния му портфейл са класифицирани като загуба, вследствие на което дружеството не е в състояние да покрива лихвените си разходи и останалите разходи за дейността с приходите от лихви. Следователно, при осъществяване на дейността си ХипоКредит АД е силно зависимо от постъпленията от реализацията на обезпеченията по кредити, обявени за предсрочно изискуеми, които обаче понастоящем остават с нисък размер, въпреки настъпилото повишение броя на сделките и на цените на пазара на имоти в страната.

Към момента основните рискове пред дейността на дружеството са както следва:

- продължаване на тенденцията за ръст на лошите кредити в портфейла, което би довело до нови обезценки;
- свиване на приходите от лихви, поради нарастване на нередовните кредити и невъзможността за отпускане на нови кредити;

- трудности при реализацията на обезпеченията по просрочените кредити, в т.ч. продължаване на стагнацията на пазара на недвижими имоти и всички останали рискове, произтичащи от владееенето на недвижими имоти.

През 2018г. размерът на обезпечението по емисията продължава тенденцията си на спад, като към 31.12.2018г. общата му стойност възлиза на 2 980 311 евро, което представлява 73.21% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия (4 071 162 евро с отчетени 74 бр. обратно изкупени облигации по емисията) и е значително под минимално изискуемата му стойност от 110%.

Към 28.02.2019г. не е предоставен издаден от „Хипокредит“ АД 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, съгласно решение на ОСО от 10.09.2015г.

Общинска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите на Хипокредит АД, декларира, че:

- е извършила анализ на финансовото състояние на Хипокредит АД;
- не е поемател или довереник по облигации от друг клас издадени от “Хипокредит” АД;
- Общинска банка АД и “Хипокредит” АД не са свързани лица;
- Общинска банка АД не контролира пряко или непряко емитента на облигациите и не е контролирана пряко или непряко от него;
- нито “Хипокредит” АД, нито икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение към Общинска банка АД по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;
- не са налице обстоятелства, които могат да доведат до конфликт на интереси на Общинска банка АД и облигационерите, чиито довереник е банката.

28.02.2019г.

Общинска банка АД