

Изх. No. ИД-7269-2019 / 25.02.2019 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,

Отдел Инвестиционно банкиране  
Обединена българска банка АД

# ДОКЛАД

на Обединена българска банка АД

към 31.12.2018 г.

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на

**ХипоКредит АД**

ISIN на емисията **BG2100018089**

Борсов код **9RTE**

Настоящият доклад е съставен 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 на Довереник на облигационерите по седма емисия корпоративни облигации, емитирана от ХипоКредит АД на 30.07.2008 г.

Документи, въз основа на които е съставен този доклад:

- **Проспект** от 27.08.2008 г. за първично предлагане на емисия корпоративни облигации на ХипоКредит АД;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, състояло се на 21.01.2013 г. за изменение на параметри и условия по облигационната емисия;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, проведено на 08.10.2014 г.;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, проведено на 05.02.2015 г.;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, проведено на 27.07.2016 г.;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, проведено на 29.07.2016 г.;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, проведено на 25.05.2017 г.;
- Протокол от **общо събрание на облигационерите**, проведено на 30.05.2018 г.;
- **Одитиран годишен финансов отчет** на ХипоКредит АД към 31.12.2017 г. и доклад на независимия одитор;
- **Отчет за изпълнението на задълженията** на дружеството съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходваните средства от облигационния заем към 31.12.2018 г., за състоянието на обезпечението и за настъпили промени в обезпечението, включително за съществени изменения във вида и стойността на имуществото, предмет на обезпечението;
- **Междинен индивидуален финансов отчет**, изготвен съгласно МСФО към 31.12.2018 г.;
- **Индивидуален финансов отчет** по образец, определен от заместник-председателя, ръководещ управление Надзор над инвестиционната дейност към КФН към 31.12.2018;
- **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 31.12.2018 г.

## 1. Текущи параметри на облигационната емисия

---

ISIN & борсов код    BG2100018089, 9RTE

---

Номинал            EUR 10 000 000

<b>Остатъчен размер и обратно изкупуване</b>	<p>Към 31.12.2012 г. – EUR 10 000 000 Към 31.01.2013 г. – EUR 8 500 000 Към 30.06.2013 г. – EUR 8 300 000 Към 30.09.2013 г. – EUR 8 000 000 Към 31.12.2013 г. – EUR 7 100 000 Към 30.09.2014 г. – EUR 6 800 000 От 31.12.2014 до 30.06.2018 – EUR 6 300 000 След м.юли 2018 г. – EUR 4 161 150</p> <p>Към 30.09.2018 г. ХипоКредит АД е <b>придобило за собствена сметка общо 3,925 броя облигации</b> от настоящата емисия с ISIN BG2100018089.</p> <p>През м.юли 2018 в Централен депозитар АД е отразено <b>обезсилването на 3,395 броя облигации</b>. В резултат на обезсилването остатъчният брой облигации намалява от 10,000 броя на 6,605 броя, а остатъчният номинал на облигационната емисия - до EUR 4,161,150.</p> <p>Към 31.12.2018 г. в Централен депозитар АД <b>не са обезсилени 530 броя</b> от закупените от ХипоКредит АД облигации.</p>
<b>Срок</b>	<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>
<b>Обезпечение</b>	<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, обезпечаваща 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 настоящия 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 заложили 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 заложили 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, заложили 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</p>

не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обращение във всеки един момент.

<b>Лихвен процент</b>	6M EURIBOR + 3.125%, минимум 7%, изменен с решение на ОСО от 27.07.2016 г. на <b>фиксирана лихва в размер от 3.90% годишно</b> , в сила от 1.08.2016 г.
<b>Купонни плащания</b>	До 21.01.2013 г. – 6 месеца, съответно на 30 януари и 30 юли. От 21.01.2013 - 3 месеца, съответно на 30 март, 30 юни, 30 септември и 30 декември всяка година. <b>От 27.07.2016 г. – 12 месеца на 30.06 всяка година.</b> Следващо лихвено плащане на 30.06.2019 г.
<b>Годишен бонус</b>	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 главница на емисията през тази календарна година.
<b>Погасяване главница</b>	<b>Еднократно на падежа 30.06.2021 г.</b>
<b>Предсрочно погасяване</b>	<b>Право на еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на купонно плащане</b> , 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.  Емитентът се задължава <b>текущо да насочва всички парични средства</b> , 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, <b>за погасяване на задълженията на ХипоКредит АД за изплащане на дължимите лихви и главница по емисията</b> . Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата, че <b>към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро</b> . 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 заложи за обезпечение на емисията, <b>да се насочват и постъпват до края на отчетното тримесечие в заложените банковите сметки</b> .  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 заложи 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 заложи по облигацията вземания да постъпва директно по посочените заложни банкови сметки.  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 определени условия.

**Покритие на обезпечение и финансови коефициенти**

• **Покритие на обезпечението**

До 21.01.2013 г. съотношението между сбора от сумата на непогасените главници по вземанията, влизащи в обезпечението и заложените вземания на парични средства по разплащателната сметка, към размера на емисията, следва да не е по-малко от 110%.

**От 21.01.2013 г.** 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: 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.

**В сила от тримесечието, следващо учредяването на залозите по т. 4) и 5) в раздел Обезпечение по-горе (2-ро тримесечие на 2015 г.):**

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

- i. настоящи и бъдещи вземания по предоставените от емитента ипотечни заеми;
- 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 заложените банкови сметки,

да е **не по-малка от 110%** 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) стойност по-горе 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.**

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% от неговата застрахователна стойност.**

- **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%**;

---

<b>Падеж</b>	<p>С решение на ОСО от 27.07.2016 г. срокът на емисията се удължава до <b>30.06.2021г.</b></p> <p><b>Удължаването на срока за изплащането на облигационния заем се потвърждава</b> (или алтернативно – се отменя или променя) <b>от облигационерите на ежегодното общо събрание</b>, което трябва да бъде свикано от банката довереник по емисията и да бъде <b>проведено преди 31-ви май всяка година</b> 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 приема следната датата:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 30.06.2018 г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017 г. или 2018 г.;</li><li>• датата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019 г. или 2020 г.</li></ul> <p><b>Удължаването на срока за изплащане на облигационния заем</b> при условията на т.1.1. от Протокола на ОСО от 27.07.2016 г. е <b>потвърдено от годишни общи събрания на облигационерите, проведени на 25.05.2017 г и 30.05.2018 г.</b></p>
--------------	---

---

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

## 2. Важни събития

### 2.1. Установено влошаване на финансовото състояние на емитента към 31.12.2018 г.

На база предоставените от емитента отчет за изпълнение задълженията по облигационната емисия, финансови отчети към 31.12.2018 г. и допълнителна информация е установено **нарушаване на коефициента на покритие на лихвите**, който към 31.12.2018 г. е в размер на едва 55.9% при изискване на Проспекта на емисията за поддържане на мин. 110% и **реализирана към края на 2018 г. нетна загуба от 2.284 млн. лв. в резултат на отчетени разходи за обезценка на финансовите активи** на дружеството, които могат да се приемат за влошаване на финансовото състояние на ХипоКредит АД към 31.12.2018 г. От емитента е изискана информация съгласно чл. 100ж, ал. 1, т.2 от ЗППЦК относно мерките, които са предприети за обезпечаване изпълнението на задълженията му по облигационната емисия.

На 25.02.2019 г. от емитента е предоставена информация за следните предприети действия:

- Във връзка с намаляване на собствения капитал (раздел А на баланса) в резултат на отчетените разходи за обезценка на вземанията по портфейла, **акционерите на ХипоКредит АД възнамеряват да предприемат увеличение на капитала на дружеството и оптимизация на оперативните разходи.**
- Във връзка с нарушаване на коефициента на покритие на лихвите, ХипоКредит АД обмисля **иницииране на разговори с облигационерите за намаляване на лихвения процент по облигационните заеми.**

### 2.2. Доклад на независимия одитор по годишния финансов отчет към 31.12.2017 г.

В доклада относно одита на финансовия отчет към 31.12.2017 одиторът изразява **квалифицирано мнение**. Емитентът е посочил в баланса към 31.12.2017 г. вземания по предоставени кредити в размер на 24.516 млн. лв., от които **необезценени вземания в размер на 5.989 млн. лв., с просрочие над 90 дни**. Одиторът изразява мнение, че съществуват индикации за възникнали загуби от обезценки, но емитентът не е изготвил анализ за възстановимата стойност на тези вземания към 31.12.2017 г., поради което одиторът **не е в състояние да се убеди дали тези вземания с балансова стойност 5.989 млн. лв. са възстановими и да оцени евентуалния ефект върху баланса и отчета за всеобхватния доход.**

Съгласно същия доклад в групата **Други активи** в баланса са посочени **активи, предназначени за продажба в размер на 7.211 млн. лв.**, за които също не са предоставени достатъчно доказателства относно тази стойност, поради което одиторът **не е в състояние да се убеди дали тези активи с балансова стойност 7.211 млн. лв. са възстановими и да оцени евентуалния ефект върху баланса и отчета.**

Обърнато е внимание на неспазването на съотношението на минимален размер на обезпечението и непогасените размери на главницата по емисия облигации с ISIN BG2100038079

(85.29% вместо минимален размер от 110%), като е посочено, че нарушаването на съотношението е индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породя значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

### 2.3. Налагане на заповор по сметки на емитента, февруари 2018 г.

В резултат на налагане на заповор по сметки с IBAN BG62UBBS80021032946710 (BGN) и IBAN BG19UBBS80021427888610 (EUR) с титуляр ХипоКредит АД е настъпил случай на неизпълнение по смисъла на Договор за финансово обезпечение чрез заповор върху вземания по реда на ЗДФО от 13.05.2016 г. между ОББ АД и емитента ХипоКредит АД.

Въз основа на това неизпълнение съгласно условията на Договора за финансово обезпечение довереникът на облигационерите е счел за предсрочно изискуеми и дължими суми по настоящата облигационна емисия в размер 3,614.34 лв., за които суми е приложил клаузата за нетиране, уговорена в Договора за финансово обезпечение с цел погашение на тези изискуеми и дължими суми към облигационерите, като е наредил сумите по сметка на Централен депозитар АД, с което е реализирал частично предоставеното от емитента финансово обезпечение. Емитентът и облигационерите са уведомени, че при последващи постъпления по сметките и до вдигане на заповора довереникът ще продължи да прилага клауза за нетиране по реда на ЗДФО за погасяване на обезпечени финансови задължения.

Към датата на настоящия доклад заповорите по посочените по-горе сметки на емитента са свалени.

### 2.4. Придобиване на собствени облигации от емитента

Към 31.12.2018 г. емитентът ХипоКредит АД е придобил за собствена сметка общо 3,925 броя облигации от настоящата 7-ма емисия облигации (ISIN BG2100018089). Емитентът е информирал довереника на облигационерите за следните извършени покупки за собствена сметка на облигации от настоящата емисия:

- На 01.06.2016 г. – придобиване на 645 броя облигации, обезсилени;
- На 21.02.2017 г. – придобиване на 54 броя облигации, обезсилени;
- На 23.02.2017 г. – придобиване на 116 броя облигации, обезсилени;
- На 04.05.2017 г. – придобиване на 270 броя облигации, обезсилени;
- На 20.06.2017 г. – придобиване на 120 броя облигации, обезсилени;
- На 21.07.2017 г. – придобиване на 770 броя облигации, обезсилени;
- На 27.11.2017 г. – придобиване на 110 броя облигации, обезсилени;
- На 28.11.2017 г. – придобиване на 140 броя облигации, обезсилени;
- На 11.12.2017 г. – придобиване на 170 броя облигации, обезсилени;
- На 12.03.2018 г. – придобиване на 300 броя облигации, обезсилени;
- На 16.03.2018 г. – придобиване на 220 броя облигации, обезсилени;
- На 08.05.2018 г. – придобиване на 130 броя облигации, обезсилени;
- На 05.06.2018 г. – придобиване на 350 броя облигации, обезсилени;
- На 04.07.2018 г. – придобиване на 170 броя облигации;
- На 09.08.2018 г. – придобиване на 170 броя облигации;
- На 21.08.2018 г. – придобиване на 45 броя облигации;
- На 23.08.2018 г. – придобиване на 45 броя облигации;
- На 03-04.09.2018 г. – придобиване на 100 броя облигации.

Емитентът е предоставил информация и за покупки на облигации от 6-та емисия (ISIN BG2100038079) за собствена сметка, а именно:

- 51 броя облигации на 03.02.2017 г.;
- 23 броя облигации на 29.05.2018 г.;
- Към 31.12.2018 г. не е отразено обезсилването на закупените облигации.

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, действията по обратното изкупуване на облигации от емитента предствавяват 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.**

#### **2.5. Обезсилване на придобити собствени облигации**

Съгласно предоставената информация емитентът е **предприел процедура за обезсилване на придобитите собствени облигации.**

Във връзка с изискванията на Централен депозитар АД 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 е дало съгласие и задължило емитента да намали броя на регистрираните облигации чрез обезсилване на вече придобитите или на облигации, които ще бъдат придобити от емитента.**

През м. юли 2018 г. е отразено обезсилването на 3,395 броя облигации от настоящата емисия в Централен депозитар АД, с което остатъчният брой облигации намалява от 10,000 броя на 6,605 броя, а остатъчният номинал на емисията - до EUR 4,161,150.

Към датата на настоящия доклад придобитите от емитента след 30.06.2018 г. облигации (530 броя) не са обезсилени.

#### **2.6. Подновяване на вписването на особени залози**

Във връзка с изтичане на крайния срок на действие на два вписани особени залога по облигационната емисия на 15.08.2018 г. е **подновено вписването на особени залози No. 2013090201281 и No. 201309101001820**, първоначално вписани съответно на 02.09.2013 и 13.09.2013 г.

#### **2.7. Изпълнение на решения на ОСО във връзка с обезпечението по емисията**

**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).

**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.

**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.

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

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

### **3. Настъпили промени в параметрите и в други условия на облигационния заем**

#### **3.1. Настъпили промени в срока на облигационния заем**

С решение на ОСО от 21.01.2013 г. срокът на облигационната емисия се удължава до 30.06.2018 г.

**С 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 се **потвърждава** (или алтернативно – се отменя или променя) **от облигационерите на ежегодно Общо събрание**, което трябва да бъде свикано от банката довереник по 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 приема следната датата:

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



Решенията влизат в сила, при условие че компетентният орган на емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на общото 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 е потвърдило удължаването на срока на облигационната емисия при условията на т. 1.1. от Протокола на ОСО от 27.07.2016 г.

**Проведеното на 30.05.2018 г. годишно ОСО е потвърдило удължаването на срока на облигационната емисия при условията на т. 1.1. от Протокола на ОСО от 27.07.2016 г.**

### **3.2. Настъпили промени в начина на погасяване на главницата**

Емитентът е длъжен да изплати цялата главница на облигационната емисия **не по-късно от датата на падежа 30-ти юни 2021 година**, 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. Настъпили промени в периода 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 30.03.2013 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.).

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 30-ти юни** (или на първия следващ работен ден, ако 30-ти 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. Настъпили промени в размера на купонната лихва**

С решенията на ОСО от 27.07.2016 г., в сила от 1.08.2016 г. насетне върху непогасената главница на облигационния заем се дължи **фиксирана лихва в размер на 3.90% 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. Въвеждане на Годишен бонус (Success Fee)**

С решение по т.1.4. на ОСО от 27.07.2016 г. се въвежда годишен бонус (Success Fee). 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, се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30-ти юни на съответната година, умножена по 100, т.е.:

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

Нетната печалба на емитента ХипоКредит АД и на свързаното с него лице Кредитекс ООД се взимат от заверения от одитора годишен финансов отчет на емитента и на свързаното с него лице Кредитекс ООД към края на изминалата календарна година, като **сумата на изплатените лихва и годишен бонус общо не надвишава еквивалента на 6.00% 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. 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 одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на общото събрание, за което емитентът своевременно уведомява облигационерите и банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие. **Условието 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:

- **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.
- **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:
  - 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;
  - 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 **Съветът 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 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 се отнасят до 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, подробно описани по-горе.**

Общите събрания на облигационерите, проведени на 25.05.2017 г. и 30.05.2018 г., **констатира**т липсата на условия за изплащане на Годишен бонус съгласно т. 1.4 от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г.

### 3.6. Настъпили промени в обезпечението 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 договор за залог 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 обращение във всеки един момент:
  - IBAN BG62UBBS80021032946710 – сметка в BGN;
  - IBAN BG19UBBS80021427888610 – сметка в EUR;

Финансовото обезпечение се приема за предоставено със заверяването на посочените банкови сметки. Със заверяването на тези сметки се приема, че довереникът на облигационерите като обезпечено лице в качеството му на представител на облигационерите, придобива собствеността и всички права върху финансовото обезпечение. **Решението е изпълнено.**

- Емитентът и свързаното с него дружество Кредитекс ООД се задължават да допълват залога 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 разноски 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 работни дни от датата на провеждане на ОСО. **Към датата на настоящия доклад решението не е изпълнено.**

### 3.7. Настъпили промени в оценката на имуществото, предмет на обезпечение

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. **Рисковите стойности на вземанията** се определят, като за целта емитентът класифицира вземанията си по предоставените ипотечни заеми в четири рискови групи, както следва:

- **редовни вземания** – главницата и лихвите по заемите се изплащат текущо в съответствие с погасителните планове на заемите или със забава до 30 дни;
- **вземания под наблюдение** – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (спрямо погасителните планове на заемите) със забава от 31 до 90 дни;
- **необслужвани вземания** – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (спрямо погасителните планове на заемите) със забава от 91 до 180 дни;
- **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, посочени по-горе, 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, като сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник:

- настоящи и бъдещи **вземания по предоставените от емитента ипотечни заеми**; и
- 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
- **паричните средства по банковите сметки**, посочени по-горе,

да е **не по-малка от 110%** от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.

Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по по-горе 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.

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% 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-горе, а именно **от второ тримесечие на 2015 г.**

### 3.8. Настъпили промени в други условия и задължения на емитента по емисията

Емитентът се задължава **да не изплаща дивиденди** до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационната емисия.

Емитентът се задължава 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 ипотеканите 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, както и средствата, получени от цесия на такива вземания):

- **да не предоставя нови ипотечни заеми;**
- **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 EUR 1 100 000 (един милион и сто хиляди), освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на емитента в не по-малък размер.**

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 ипотеканите 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, 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 EUR 300,000 (триста хиляди).**

### 4. Изразходване на средствата от облигационния 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 по-долу:

	EUR
<b>Сума, набрана на 29.07.2008 г.</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 25.04.2012 г.	-2 729 346
<b>Общо изразходвани средства</b>	<b>9 739 313</b>
<b>Емитиран номинал (10 000 броя облигации @ EUR 1 000)</b>	<b>10 000 000</b>
Частично предплащане на главница на 23.01.2013 г.	-1 500 000
Частично предплащане на главница на 26.03.2013 г.	-200 000
Частично предплащане на главница на 24.09.2013 г.	-300 000

	EUR
Частично предплащане на главница на 19.12.2013 г.	-900 000
Частично предплащане на главница на 30.09.2014 г.	-300 000
Частично предплащане на главница на 19.12.2014 г.	-500 000
Обезсилване на 3,395 броя облигации през м. юли 2018 г.	-2 138 850
<b>Остатъчен номинал към 31.12.2018 г. (6 605 броя облигации @ EUR 630)</b>	<b>4 161 150</b>

## 5. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

### 5.1. Изпълнение на задължения на емитента за учредяване, подновяване, допълване на обезпечението

Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на EUR 10,000,000 към 31.12.2012 г., EUR 6,300,000 към 30.06.2018 г. и 4,161,150 към 30.09.2018 г. както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноски по облигационния заем, дружеството - емитент е учредило и вписало в полза на Обединена българска банка АД като заложен кредитор в качеството 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 АД и Кредитекс ООД,** които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложените 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,** заложените 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 обращение 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, обезпечавачи заложените вземания. С Протокол от ОСО от 5.02.2015 г. срокът за изпълнение на това задължение е удължен с 30 работни дни, в сила от датата на това ОСО. **Към датата на този доклад емитентът не е изпълнил това 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 заложили 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 заложили 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 смята от датата на ОСО, състояло се на 5.02.2015 г., като **този срок 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. **Залогът е подновен на 15.08.2018 г.**

**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 на довереник на облигационерите регулярно на базата на тримесечните справки от емитента (списък на договорите, заложили като обезпечение) от емитента, съдържащи подробна информация за остатъчната стойност по кредитите, за застрахователната стойност/пазарната оценка на ипотеките на 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.

През последното тримесечие емитентът **не е придобивал имоти, служили за обезпечение** по заложили вземания по облигационната емисия и не е продавал придобити имоти.

## 5.2. Състояние на обезпечението

Емитентът е предоставил следната информация за обезпечението към 31.12.2018 г.:

Обезпечение, EUR	2018	2017, adj	2016
Брой договори, заложили в обезпечението	70	74	89

Обезпечение, EUR	2018	2017, adj	2016
Остатъчна стойност на заложените вземания по ипотечни кредити – отчетени в портфейла от ипотечни заеми	4 832 328	5 022 402	5 754 883
Вземания на главница по изпълнителен лист	1 827 556	1 841 474	1 566 643
Начислена обезценка	-2 100 754	-1 031 901	- 1 052 749

**Остатъчната стойност на заложените вземания** възлиза на EUR 4.832 млн., като намалява със EUR 190 хил. спрямо 2017 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 разходи и разходи за лихви на периода.

Съгласно представени от емитента справки през първото тримесечие **приходите от продажби на 1 имот** (по договор 32-0647-6), служил за обезпечение по заложен по облигацията вземания **възлизат на EUR 217,299 (при балансова стойност на имота от EUR 254,354).**

Сума в размер от EUR 1.827 млн. е отчетена в **съдебни и присъдени вземания по настоящата облигационна емисия**, което представлява намаление от EUR 13.9 хил. спрямо 2017 г.

Съгласно предоставената от емитента справка през първото тримесечие на 2018 г в полза на ХипоКредит АД са издадени два **съдебно-изпълнителни титула** по вземания, заложен в полза на банката довереник по договори НСТ-4411-0071-2 и НСТ-32-0242-7, съответно за суми 450 лв. и 14,086.39 лв, през второто тримесечие - по договор 3411-0033-9 за сума от EUR 71 хил. главница, лихви и 10.360 хил. лв. разноски, през четвъртото тримесечие - по договор 4411-0076-0 за сума от 591.05 лв. разноски.

Начислена е общо **обезценка** в размер на EUR 2.100 млн. по 29 от договорите за кредит, заложен по облигацията, макар че 55 от всички договори с обща остатъчна стойност от EUR 4.663 млн. са класифицирани като загуба (с просрочия от повече от 180 дни). За целите на оценката на обезпечението тези договори са оценени, като към рисковата стойност на вземането е добавена 55% от застрахователната стойност на имотите, служещи за обезпечение.

### 5.3. Коефициент на покритие на обезпечението

Емитентът е изпълнил решенията на ОСО от 8.10.2014 г., като е учредил допълнителното обезпечение по отношение на ХипоКредит АД и Кредитекс ООД, състоящо се от особен залог върху приходите от продажба на недвижимите имоти, придобити от ХипоКредит АД, 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 сметки в банката довереник.

В сила от 21.01.2013 г. признатата стойност на обезпечението се изчислява по методика, приета с решенията на ОСО от 21.01.2013 г.

В сила от 30.06.2015 г. признатата стойност на обезпечението се изчислява по методика, приета с решенията на ОСО от 8.10.2014 г.

Стойността на обезпечението е изчислена по методиката от ОСО от 8.10.2014 г. Съгласно приетата методика към рисковата стойност на вземанията е добавена и 55% от застрахователната стойността на ипотекираните с първа по ред ипотека в полза на ХипоКредит АД имоти по заложените вземания, както и по-малката величина между цената на придобиване и 55% от застрахователната стойност на придобитите от ХипоКредит АД недвижими имоти, които са били обезпечение по договори за финансиране и част от обезпечението.

Обезпечение, EUR	2018	2017, adj	2016
Призната стойност на заложените вземания	3 664 533	3 976 596	4 234 986
Призната стойност на приходи от продажба на недвижими имоти ХипоКредит = 55% от застрахователната им стойност	1 199 181	1 357 898	1 557 193
Парични средства по заложната сметка	77 759	9 985	113 964
<b>Обща стойност на признатото обезпечение</b>	<b>4 941 473</b>	<b>5 344 479</b>	<b>5 906 144</b>



Обезпечение, EUR	2018	2017, adj	2016
<b>Покритие на обезпечението</b> (след обезсилване в ЦД на 3,395 собствените облигации до EUR 4,161,150 остатъчен номинал)	<b>118.75%</b>	<b>84.83%</b>	<b>93.75%</b>
<b>Покритие на обезпечението</b> (след елиминирани на всички 3,925 броя придобити от емитента облигации, вкл. необезсилените 530 бр. в ЦД)	<b>129.11%</b>	<b>111.55%</b>	<b>102.07%</b>

След обезсилването в ЦД на 3,395 броя закупени от емитента облигации остатъчният номинал на облигационната емисия намалява до EUR 4,161,150. **Коефициентът на покритие на остатъчния номинал на облигационната емисия от обезпечението се увеличава до 118.75%.**

Според представения от емитента отчет за спазване на задълженията към облигационерите към 31.12.2018 г. общата сума на изчислените по приетата от ОСО от 8.10.2014 г. методика, рискови стойности на обезпечението е EUR 4,863,714 и заедно с наличностите по заложените сметки от EUR 77,759 **представлява 129.11% от остатъчния номинал на облигационната емисия след елиминирани на всички 3,925 броя закупени от емитента собствени облигации, вкл. необезсилените към 31.12.2018 г. 530 броя.**

**Изискването за поддържане на минимален коефициент на покритие на обезпечението от 110% е спазено независимо от начина на изчисляване на остатъчния номинал на облигационната емисия.**

#### 5.4. Възможности за възстановяването на коефициента на покритие

Всички вземания по кредитния портфейл на емитента са заложили 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, заложили по двете облигации само за извършване на предсрочни погашения по главницата и за лихвени плащания по двете облигации.**

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 заложените сметки на емитента в ОББ, чрез допълване на обезпечението с ипотека върху недвижими имоти или чрез частично предсрочно погасяване на главницата.**

#### 5.5. Придобити имоти при принудително изпълнение или по друг начин

Към 31.12.2018 г. емитентът е предоставил следната информация за **придобити от ХипоКредит АД и Кредитекс ООД имоти при принудително изпълнение или по друг начин** по договори за финансиране, вземанията по които са заложили по облигационната емисия:

Дружество	Брой придобити имоти	Балансова ст-ст	Застрахователна ст-ст
ХипоКредит АД	27	€1 884 428	€ 2 431 826
Кредитекс ООД	12	€ 784 681	€ 4 007 570
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>€2 669 109</b>	<b>€ 6 439 396</b>

### 6. Изпълнение на поетите от емитента задължения

#### 6.1. 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:

- В сила 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.
- **В сила 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.

**Към 31.12.2018 г. коефициентът на покритие на обезпечението е спазен.**

## 6.2. 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 до 31.12.2018 г. са представени по-долу:

Показател	2018	2017	2016
<b>Ливъридж</b> = (краткотрайни пасиви + задължения към свързани предприятия + дългосрочни кредити + други дългосрочни задължения + задължения по финансов лизинг + приходи за бъдещи периоди) / (дълготрайни активи + краткотрайни активи) => <b>max 90%</b>	84.6%	78.3%	78.9%
<b>Покритие на лихви (за последните 12 месеца)</b> = Приходи от лихви / Разходи за лихви => <b>min 110%</b>	<b>55.9%</b>	168.0%	85.7%

**Към 31.12.2018 г. емитентът е спазил изискването за коефициента на ливъридж.**

Към 31.12.2018 г. **коефициентът на покритие на лихвите на годишна база** е едва 55.9%, което представлява съществен спад спрямо стойността към края на 2017 г. и **нарушение на минимално изискуемия коефициент от 110% със значително отклонение в стойността.**

## 6.3. Плащания на главница и лихви по облигационната емисия

Емитентът е извършил следните **купонни плащания** по емисията:

- През 2012 г.: 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.: редовното купонно плащане, дължимо към 30.01.2013 г., според първоначалните условия на облигацията, в размер от EUR 351 912.57;
- Дължимо лихвено 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 EUR 96 178.08;
- На 24.06.2013 г.: дължимо към 30.06.2013 г. плащане в размер на EUR 146 443.84;
- На 24.09.2013 г.: дължимо към 30.09.2013 г. плащане в размер на EUR 146 443.84;
- На 19.12.2013 г.: дължимо към 31.12.2013 г. плащане в размер на EUR 139 616.44;
- На 24.03.2014 г.: дължимо към 31.03.2014 г. плащане в размер на EUR 122 547.95;
- На 30.06.2014 г.: дължимо към 30.06.2014 г. плащане в размер на EUR 125 271.23;
- На 01.07.2014 г.: **предсрочно** лихвено плащане, дължимо към 30.09.2014 г., в размер от EUR 125 271.23;
- На 12.12.2014 г.: дължимо към 30.12.2014 г. плащане в размер от EUR 118 673.97;
- На 12.03.2015 г.: дължимо към 30.03.2015 г. плащане в размер от EUR 108 739.73;
- На 11.06.2015 г.: дължимо към 30.06.2015 г. плащане в размер от BGN 217 402.55;
- На 11.09.2015 г.: дължимо към 30.09.2015 г. плащане в размер от BGN 217 402.55;
- На 02.12.2015 г.: дължимо към 30.12.2015 г. плащане в размер от BGN 215 039.50;
- На 01.03.2016 г.: дължимо към 30.03.2016 г. плащане в размер от BGN 214 451.95;
- На 14.06.2016 г.: дължимо към 30.06.2016 г. плащане в размер от BGN 202 824.42;
- На 22.06.2017 г.: дължимо към 30.06.2017 г. плащане в размер от EUR 230 814.97 или BGN 451 434.84 (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.;

- На 27.06.2018 г.: дължимо към 30.06.2018 г. плащане в размер от BGN 317 401.58 лв., както следва:
  - **Наредена сума в размер на 3,614.34 лв. към сметка на Централен депозитар АД на 09.02.2018 г. от довереника на облигационерите от името и за сметка на емитента ХипоКредит АД за погасяване на лихви по емисията.** В резултат на налагане на заповед по сметки IBAN BG62UBBS80021032946710 (BGN) и IBAN BG19UBBS8002142788610 (EUR) BIC UBBSBGSF с титуляр „Хипокредит“ АД по емисия ISIN BG2100018089 Хипокредит АД, е настъпил случай на неизпълнение по смисъла на Договор за залог по реда на ЗДФО от 13.05.2016 г. между ОББ АД и емитента Хипокредит АД. Въз основа на това неизпълнение съгласно условията на Договора за финансово обезпечение банката е счела за предсрочно изискуеми и дължими суми по емисията в размер 3,614.34 лв., за които суми на дата 08.02.2018 г. е приложила клаузата за нетиране, уговорена в Договора за финансово обезпечение, с цел погашение на тези изискуеми и дължими суми по емисията към облигационерите, с което е реализирала частично финансовото обезпечение, предоставено от „Хипокредит“ АД.
  - Превод на 313,787.24 лв. – доплащане на лихви към 30.06.2018 г. от емитента.

Емитентът е извършил следните **плащания на главница** по емисията:

- На 23.01.2013 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 1 500 000;
- На 26.03.2013 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 200 000, което е приблизително равно на получените от емитента парични суми от редовни погашения по ипотечни заеми, вземанията по които са заложен по облигационната емисия;
- На 24.09.2013 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 300 000;
- На 19.12.2013 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 900 000;
- На 30.09.2014 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 300 000;
- На 12.12.2014 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 500 000.

Следващото лихвено плащане е на 30.06.2019 г. Крайният срок за плащане на остатъчния размер на главницата е на датата на падежа - 30.06.2021 г.

#### **6.4. Изпълнение на други задължения от емитента**

Емитентът е поел задължение, сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента **парични средства** да не надвишава 300,000 лева. Според финансовия отчет на емитента към 31.12.2018 г., паричните средства са в размер на 192 хил. лв., с което задължението е изпълнено.

Според отчета за изпълнението на задълженията на емитента, през първото тримесечие на 2018 г. ХипоКредит АД е извършило **продажба на 1 имот** с обща продажна стойност от EUR 217,299 (обща балансова стойност на продадения имот – EUR 254,354). През следващите тримесечия на 2018 г. не са прехвърляни вземания с цесия и не са продавани или придобивани имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани по договори за заем, вземанията от които са заложен в полза на ОББ АД.

Според представената от емитента информация към 31.12.2018 г. емитентът има **висящи съдебни производства във връзка с вземания на дружеството** на обща стойност EUR 1.801 млн. Висящите съдебни дела във връзка с вземанията на емитента надвишават 10% от собствения капитал на дружеството (3.306 млн. лв. към 31.12.2018 г.). Няма висящи съдебни производства във връзка със задължения на дружеството.

**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 обращение.

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 продажби на придобитите от това дружество недвижими имоти, които са или са били обезпечение по заложен по облигацията вземания.**

## 6.5. Неизпълнение на решения на Общото събрание на облигационерите

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.:

Не е издаден нов запис на заповед съгласно т.1.5 в срока по 1.9. и към датата на този доклад.

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.

Във връзка с неизпълнението по т. 4 по-горе, емитентът не е изпълнил 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 заложи 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 заложи 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.

## 7. Финансово състояние на емитента

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;
- Оперативни или капиталови нужди;
- Строителство и изграждане на недвижими имоти.

Мажоритарен собственик с 85.72% от капитала в дружеството е Кредитекс ЕООД. На 03.12.2018 г. е вписана продажбата на 14.286% от акциите на дружеството от Ес Пи Файненшъл Сървисис АД и Хипоактив ЕООД на Кефер ООД.

## 7.1. Анализ на финансовите отчети

Отчет за всеобхватния доход (хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017	%
Приходи от лихви	355	1 221	-70.9%
Разходи за лихви	- 635	- 727	-12.7%
<b>Нетни приходи/разходи от лихви</b>	<b>- 280</b>	<b>494</b>	<b>-156.7%</b>
Други приходи/(разходи), нетно	- 48	- 82	-41.5%
	<b>- 328</b>	<b>412</b>	<b>-179.6%</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>954</b>	<b>1 102</b>	<b>-13.4%</b>
Разходи за обезценка на финансови активи	-2 360	-1 308	80.4%
Други финансови разходи	-1	- 112	-99.1%
<b>Финансови разходи</b>	<b>-2 361</b>	<b>-1 420</b>	<b>66.3%</b>
Разходи за заплати	- 295	- 334	-11.7%
Други оперативни разходи	- 254	- 184	38.0%
<b>Печалба/(загуба) от обичайна дейност</b>	<b>-2 284</b>	<b>- 424</b>	<b>438.7%</b>
Разходи за данъци	-	-	
<b>Нетна печалба/(загуба)</b>	<b>-2 284</b>	<b>- 424</b>	<b>438.7%</b>

За 2018 г. дружеството отчита **загуба от 2.284 млн. лв.** в резултат на извършена **обезценка на финансовите активи** в размер на 2.240 млн. лв. в края на годината. Спрямо 2017 г. е отчетен увеличение на отрицателния финансов резултат от 438% на годишна база.

**Приходите от лихви** намаляват със 71% на годишна база, докато намалението на **разходите за лихви** е само с 13% на годишна база. По-ниските приходи от лихви водят до **нетен лихвен разход** за периода от 280 хил. лв. За съпоставка за същия период на 2017 г. е отчетен нетен лихвен приход в размер на 494 хил. лв.

Покритие на лихвите (за последните 12 месеца)	31.12.2018	31.12.2017
Приходи от лихви / Разходи за лихви => <b>min 110%</b>	<b>55.9%</b>	168.0%

**Коефициентът на покритие на лихвите**, изчислен като съотношение между **приходите от лихви и разходите за лихви** за последните 12 месеца, **намалява до едва 55.9%, което представлява значително нарушение на изискуемият минимум от 110% със значително отклонение.**

През 2018 г. е отчетен **еднократен положителен ефект** от сделките по придобиване на облигации от настоящата облигационна емисия по значително по-ниска цена от номиналната им стойност. Съгласно предоставения от емитента финансов отчет **приходите от сделки с ценни книжа са в размер на 951 хил. лв.**, като спрямо същия период на предходната година е отчетен спад от 9% на годишна база в отчетените приходи от придобиване на собствени облигации.

Дружеството отчита **нетна загуба от продажба на придобити активи по необслужвани кредити** от 68 хил. лв. Това се дължи на **продажбата на придобити имоти**, които са служили за обезпечение по ипотечни кредити, **на цена по-ниска от балансовата им стойност.**

Отчетени са **разходи за обезценка** в размер на 2.360 млн. лв., като увеличението е от 80% на годишна база.

**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 2018 г. достигат 549 хил. лв. Нарастването се дължи на ръста на **съдебните разходи** (в размер на 128 хил. лв. през 2018 г.), който не може да компенсира намалението на разходите за заплати.

През 2018 г. дружеството реализира **загуба в размер на 2.284 млн. лв.**, спрямо 2017 г. отчетената загуба се увеличава над 5 пъти в резултат на увеличените разходи за обезценка на финансови активи и на спада на приходите от лихви през текущия период. Ако се елиминира и **еднократният положителен ефект от сделките по закупуването на облигации от двете облигационни емисии** (в размер на 954 хил. лв.) на цена под номинал, дружеството би отчело по-голяма нетна годишна загуба.

Баланс (хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017	%
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства	192	149	28.9%
Отпуснати кредити	14 354	18 084	-20.6%
Други активи	6 879	7 487	-8.1%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>21 425</b>	<b>25 720</b>	<b>-16.7%</b>

**Активите** на дружеството намаляват с 16.7% спрямо края на 2017 г. до 21.425 млн. лв. Намалението се дължи на **продължаващ спад в нетната стойност на кредитния портфейл**, чиято стойност намалява до 67% от всички активи на дружеството.

**Нетната стойност на кредитния портфейл намалява със 21% на годишна база** до 14.354 млн. лв. Спадът е в резултат на договорени погашения по кредитите, **забрана за ново кредитиране, обезценка на вземанията** от кредитния портфейл и **намаляване на брутната стойност на съдебните и присъдени вземания**.

**Брутната балансова стойност на вземанията за главници по кредитите** е 13.456 млн. лв., от които само 9% (1.190 млн. лв.) е класифицирана като кредити, плащащи лихви, останалата част от кредитите (12.265 млн. лв. или 91%) е класифицирана като кредити, неплащащи лихви. Брутната стойност на кредитите, които плащат лихви, намалява с 37% на годишна база.

**Обезценката** на главници по кредитите е в размер на 5.406 млн. лв., което представлява увеличение от 46% на годишна база и размерът на обезценката **представлява 40% от брутната стойност на всички вземания за главници по кредити**. Нетната балансова стойност на вземанията за главници към края на годината намалява до 8.050 млн. лв. (със спад от 24% на годишна база) и представлява 37.6% от всички активи на дружеството.

**Брутната стойност на съдебните и присъдени вземания** намалява със 7% на годишна база до 6.850 млн. лв. Към 31.12.2018 **обезценката** на тези вземания е в размер на 2.005 млн. лв., **представляваща 29% от брутната стойност и е с увеличение от 40% на годишна база**. Към 31.12.2018 г. нетната стойност на съдебните и присъдени вземания намалява с 19% на годишна база до 4.845 млн. лв. и представлява 22.6% от всички активи на дружеството.

**Начислените неплатени лихви по кредити** са в размер на 2.227 млн. лв. и остават без изменение спрямо 2017 г. Извършена е **обезценка** на тези вземания в размер на 1.271 млн. лв., **представляваща 57% от брутната стойност на вземанията**. Нетната стойност на вземанията за лихви към 31.12.2018 г. е 956 хил. лв. и представляват 4.5% от всички активи на емитента.

Сумарно към края на отчетния период **обезценката на кредитния портфейл** (вкл. на главници, лихви и вземания по съдебни спорове) е в размер на 8.765 млн. лв., представляваща 39% от брутната стойност на кредитния портфейл и 40.7% от всички активи на дружеството.

Намалява стойността на **придобитите срещу необслужваните кредити недвижими имоти, обезпечавали тези кредити** (отчетени в други краткосрочни активи). Намалението е от 8.1% спрямо края на 2017 г. до 6.879 млн. лв., като балансовата стойност на придобитите имоти представлява 32.1% на всички активи на дружеството.

**Паричните средства и еквиваленти** към края на отчетния период се увеличават с 28.9% на годишна база до 192 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. емитентът има **вземания от свързани предприятия** в размер от 4.354 млн. лв. от Йонел ЕООД (отчитани като отпуснати кредити).

Баланс (хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
Задължения по облигационни заеми	15 753	17 707	-11.0%
Търговски заеми	2 262	2 262	0.0%
Други пасиви	104	161	-35.4%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>18 119</b>	<b>20 130</b>	<b>-10.0%</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Емитиран акционерен капитал	7 000	7 000	0.0%
Общи резерви	873	873	0.0%
Натрупана загуба	- 2 283	-1 859	22.8%
Текуща печалба/(загуба)	- 2 284	-424	438.7%

Баланс (хил. лв.)	31.12.2018	31.12.2017	%
Общо собствен капитал	3 306	5 590	-40.9%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>21 425</b>	<b>25 720</b>	<b>-16.7%</b>

Към края на разглеждания период **собственият капитал** на дружеството намалява с 40.9% на годишна база в резултат от отчетената загуба за периода.

**Пасивите** на дружеството са в размер на 18.119 млн. лв., като задълженията намаляват с 10% на годишна база в резултат на **извършените от емитента покупки на собствени облигации от двете облигационни емисии** и намаляване на задълженията по облигационните емисии.

**Задълженията по двете облигационни емисии** са в общ размер от 15.753 млн. лв. и представляват 86.9% на всички пасиви на дружеството. Сумата на задълженията намалява с 11% на годишна база в резултат от покупката на 1,530 собствени облигации от настоящата облигационна емисия от емитента през 2018 г. и на 23 собствени облигации от облигационната емисия с ISIN BG2100038079. **Обезсилването** на 3,395 придобити от емитента собствени облигации по настоящата емисия е отразено в регистрите на Централен депозитар АД през м. юли 2018 г.

**Задълженията по търговски заеми** са в размер на 2.264 млн. лв. и представляват 10.6% от всички задължения на дружеството към 31.12.2018 г. Задълженията са по сключени през 2006 г. 2 договора за заем със свързаното предприятие Ти Би Ай Файненшъл Сървисис, Холандия със следните параметри:

- Договор от 29.05.2006 г. с първоначален размер от 1 млн. евро, предоговорен 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 EUR 1.157 млн., като до 30.03.2012 г. ХипоКредит е изплатило EUR 250 хил. и срок на погасяване на остатъчната главница, след последното предоговаряне – 30.06.2012;
- Договор от 7.08.2006 г. с първоначален размер от 350 хил. евро, предоговорен 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 EUR 400 хил., срок на погасяване след последното предоговаряне – 30.06.2012;
- Съгласно решенията на ОСО от 21.01.2013 г. и 10.06.2016 г. емитентът ХипоКредит АД се е задължил да **субординира** спрямо емисията предоставения на емитента от свързаното с него лице Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз Холандия заем, като се е задължил преди и докато не погаси напълно всички задължения по облигационната емисия:
  - да не погасява главницата на заема под EUR 1.1 млн., 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 лихва, надвишаваща (общо): 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% годишно, но не по-малко от общо 0.10% на годишна база;
- На 01.08.2016 г. правата по тези заеми са прехвърлени към Ти Би Ай Файненшъл Сървисис България, понастоящем Ес Пи Файненшъл Сървисис АД.

**98% от всички задължения на емитента са отчетени като дългосрочни**, като в сумата им са включени задълженията по двете облигационни емисии след предоговарянето им през 2016 г., както и задълженията към свързаното с емитента лице Ес Пи Файненшъл Сървисис АД по предоставения заем.

## 7.2. Ликвидност

Коефициенти за ликвидност	Описание	31.12.2018	31.12.2017
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви	32.70	29.91
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти + Вземания) / Краткосрочни задължения	15.89	15.60

Коефициенти за ликвидност	Описание	31.12.2018	31.12.2017
Коефициент на незабавна ликвидност	(Пари + Парични еквиваленти) / Краткосрочни задължения	0.47	0.30

**Коефициентите на обща и бърза ликвидност** са с високи стойности, което се дължи на **класифицирането на задълженията по двете облигационни емисии като дългосрочни** след преговарянето им през 2016 г., удължаването на падежите на емисиите и въведеното еднократно плащане на главницата на падежа. Следва също така да се отбележи, че **краткосрочните активи включват съдебни и присъдени вземания, които са с много ниска степен на ликвидност.**

**Коефициентът на незабавна ликвидност** се повишава в резултат на увеличение на паричните средства на емитента.

### 7.3. Задлъжнялост

Задлъжнялост	Задлъжнялост	31.12.2018	31.12.2017
Коефициент на задлъжнялост	Пасиви / Активи	0.85	0.78
Ливъридж	Дълг / Собствен капитал	5.48	3.60
Гийринг	Дълг / Привлечен капитал	0.85	0.78

Към 31.12.2018 г. показателите за задлъжнялост се влошават спрямо края на 2017 г., като най-съществено е увеличението на дълга на емитента спрямо собствения му капитал, което не може да бъде компенсирано с предприетото обезсилване на 3,395 броя придобити собствени облигации през м. юли 2018 г.

### 8. 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 датата на настоящия доклад 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.