

ДОКЛАД

на "Общинска банка" АД
към 30.09.2019г.
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.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 12.06.2019г.;
- Междинен финансов отчет на емитента към 30.09.2019г., 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 01.01-30.09.2019г.;
- Допълнителна информация от "Хипокредит" АД към 30.09.2019г. 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 30.09.2019г.

Текущи параметри по облигационната емисия:

ISIN код	BG2100038079
Дата на издаване	18.12.2007г.
Номинален размер на емисията	6 000 000 евро
Остатъчен номинален размер към 30.09.2019г.	3 744 000 евро (3 697 824 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 74 бр. облигации, в т.ч. 51 бр. на 03.02.2017г. и 23 бр. ва 29.05.2018г. 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 30.09.2019г. в Централен депозитар АД не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6000 броя на 5926 броя
Извършени погашения по главницата	До момента по емисията са погасени предсрочно 2 251 338 евро, в т.ч. 600 000 евро през 2012г.; 1 146 000 евро през 2013г.; 132 000 евро през 2014г. и 373 338 евро през първите 9 месеца на 2019г.
Срок на емисията и падеж	Първоначално – 5 години, до 18.12.2012г. 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.; 30.05.2018г. и

	12.06.2019г. 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 заложен 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 заложен 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 заложен 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, заложен 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>Считано от 01.07.2019г.: 2.90% 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 с включения годишен бонус 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)

<p>Погасяване на главницата</p> <p>Предсрочно погасяване</p>	<p>Еднократно на падеж - 30.06.2021г.</p> <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 всички парични средства, постъпващи при него в резултат от погасяване (посредством всички предвидени в закона способи, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на заложените за обезпечение на облигацията вземания по предоставените от емитента ипотечни кредити, за погасяване на задълженията на „Хипокредит“ АД за изплащане на дължимите лихви и главница по емисията. Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата 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. 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 предоставените от него ипотечни заеми, които вземания са заложили за обезпечение на емисията, да се насочват до края на отчетното тримесечие в заложената банкова сметка, водена в Общинска банка АД.</p> <p>Емитентът и свързаното с него дружество Кредитекс ООД се задължават да осигурят всички парични наличности над посочения по-горе лимит от 300 000 лв., които парични наличности са постъпили при тях в резултат от продажба на недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията 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. 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 заложили по облигацията вземания да постъпва директно по посочената заложила банкова сметка, водена в Общинска банка АД.</p> <p>Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата, 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>
<p>Финансови коефициенти и условия</p>	<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 ипотекираните 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 6 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;
- през м. юни 2019г. - 373 338 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 заложили 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, заложили 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 разноски 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 заложили 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 заложили 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 заложи като обезпечение по емисията. Залогът обхваща: а) вземанията на Емитента и на свързано 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 свързано 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 свързано 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, заложи 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 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;

- 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 заповед, без разnosки 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 заложиени 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 заложиени 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 заложиени 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 заложиени по облигацията вземания да постъпват директно по сметката на „Хипокредит“ АД в Общинска банка АД. По тази 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;
- 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 завершило 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 ипотекираните 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 одитор, 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 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.

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 залежали в Проспекта и на решенията, приети впоследствие от ОСО.

14). На 30.03.2017г. „БДО България“ ООД е завершило 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.

22). В доклада на независимия одитор на годишния финансов отчет на „Хипокредит“ АД за 2018г. е изразено мнение, че съществува несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие.

Обърнато е внимание, че дружеството е отчело нетна загуба в размер на 3 577 хил.лв. през 2018г., както и констатирано несъответствие с част от финансовите показатели по облигационните заеми - покритие на лихвите и изискването за минимален размер на обезпечението по емисия облигации с ISIN код: BG2100038079, като е посочено, че тези обстоятелства са **индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.**

23). „Общинска банка“ АД, в качеството на банка-довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100038079, емитирана от „Хипокредит“ АД, е свикала Общо събрание на облигационерите на 29.05.2019г., но поради липса на кворум ОС се проведе на втората обявена дата, 12.06.2019г., на което се взеха следните решения:

- потвърди удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, като падежът на емисията е 30.06.2021г.;
- констатира липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите;
- намалява се лихвения процент по емисията от 3.90% на 2.90%, считано от 01.07.2019г. при условие че „Хипокредит“ АД направи частично погашение по главницата на емисията в размер на минимум 372 хил.евро (изпълнено).

24). На 12.06.2019г. е проведено ОСО на емисия с ISIN-код BG1200018089, на което е потвърдено удължаването на срока за изплащане на облигационната емисия, констатирана е липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите и е взето решение за намаляване на лихвения процент по емисията на 2.90%, считано от 01.07.2019г. при условие, че Хипокредит АД направи частично погашение по главницата в размер на минимум 255 хил.евро. След погасяването на 257 620 евро по главницата, новият лихвен процент 2.90% е в сила от 01.07.2019г.

25). През месец юни 2019г. Хипокредит АД е продало чрез цесия вземанията си по 7 бр. договори за заеми, които са част от обезпечението по облигационната емисия. С получената цена от 444 858 евро дружеството е погасило главница в размер на 373 338 евро по облигационната емисия, а с останалите средства са платени лихви по нея.

26). На 07.08.2019г. в ТР към АВ е депозирано искане от Кефер ЕООД за назначаване на вещи лица за изготвяне на оценка на вземане в размер на 600 хил.лв. на Кефер ЕООД от Хипокредит АД, с което вземане да се увеличи капитала на Хипокредит АД.

27). На 09.08.2019г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията са вписани следните промени по партидата на „Кефер“ ЕООД, притежаващо 100% от компанията майка „Кредитекс“ ЕООД и непряко 100% от капитала на „Хипокредит“ АД:

- съдружниците „Лотопия“ ЕООД и Петя Вълева продават дяловете си в „Кефер“ ЕООД на ВН Асет Мениджмънт Сървисиз Ау Гмбх, в резултат на което ВН Асет Мениджмънт Сървисиз Ау Гмбх става едноличен собственик на капитала на „Кефер“ ЕООД и непряко на „Хипокредит“ АД;
- променя се устава на дружеството;
- назначава се нов управител - Николай Нешев.

28). На 25.09.2019г. свързаното дружество „Кей Ел Ес Ен“ е закупило 100 бр. облигации от емисия с ISIN код: BG2100038079.

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 **3 744 000 евро** или 3 697 824 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 ипотекираните 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 решенията 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 заложили 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 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 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 заложили 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.

През месец юни 2019г. „Хипокредит“ АД е цедирало вземанията си по 7 бр. договора за заеми, обезпечавачи облигационната емисия, както следва:

класификация на експозицията	непогасена главница в евро	договорни лихви в евро	наказателни лихви в евро	общ размер на вземането в евро	цена на цесията в лева	цена на цесията в евро
редовна	170.51	0.00	1 877.01	2 047.52	333.49	170.51
редовна	289 522.84	1 602.03	10 606.19	301 731.06	566 257.46	289 522.84
редовна	44 814.00	313.69	7 143.98	52 271.67	88 262.08	45 127.68
нередовен	13 770.48	134.78	2 720.73	16 625.99	27 196.32	13 905.26
под наблюдение	9 455.01	210.21	16 627.46	26 292.68	18 903.53	9 665.22
редовна	4 660.09	0.00	41.11	4 701.20	9 114.34	4 660.09
загуба	151 256.13	99 077.64	83 681.35	334 015.12	160 000.00	81 806.70
	513 649.06	101 338.35	122 697.83	737 685.24	870 067.22	444 858.31

Освен това през второто тримесечие на 2019г. „Хипокредит“ АД е продало недвижим имот, придобит в процес на изпълнение по договор за ипотечен заем, вземанията по който са предмет на обезпечението по облигационната емисия. Балансовата стойност на въпросния имот е 9 539 евро, а продажната му стойност - 9 203 евро.

В последната справка за състоянието на обезпечението по облигационната емисия към 30.09.2019г. „Хипокредит“ АД е посочило, че:

- заложените по емисията вземания са по 53 договора за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, без изменение спрямо 30.06.2019г.;
- общият размер на обезпечението възлиза на 2 334 033 евро, като по този начин съотношението на заложените вземания към главницата на емисията е 63.12%, спрямо 2 343 582 евро (63.88%) към 30.06.2019г. и 2 980 311 евро (73.21%) към 31.12.2018г.;

- общият размер на непогасената главница по заложените вземания е 1 344 532 евро (36.36% от главницата на емисията), спрямо 1 397 708 евро (37.80%) към 30.06.2019г. и 2 047 656 евро (49.68%) към 31.12.2018г.;
- главницата по изпълнителните листове възлиза в размер на 1 622 771 евро, спрямо 1 618 326 евро към 30.06.2019г. и 1 674 964 евро към 31.12.2018г.;
- начислените обезценки са общо 1 926 492 евро, спрямо 1 927 343 евро към 30.06.2019г. и 1 688 403 евро към 31.12.2018г.;
- балансовата стойност на придобитите имоти възлиза в размер на 1 583 287 евро, спрямо 1 590 497 евро към 30.06.2019г. и 1 608 716 евро към 31.12.2018г.;
- **всички договори, попадащи в обхвата на обезпечението са класифицирани като „загуба“.**

Отчетеното през второто тримесечие на 2019г. намаление на общия размер на обезпечението, в т.ч. и на договорите за финансиране се дължи на извършените от „Хипокредит“ АД цесии.

Така, отчитайки тези факти, Общинска банка АД констатира, че към **30.09.2019г. 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 53 бр. договора за заем възлиза на 2 334 033 евро, което представлява 63.12% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия. Освен това, всички договори обезпечавачи облигационната емисия са класифицирани като „загуба“.**

През последните 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 31.12.2017г., към 31.12.2018г. и към 30.09.2019г.:

класификация на експозицията	31.12.2017г.			31.12.2018г.			30.09.2019г.		
	брой договори	обща остат. стойност в евро*	%	брой договори	обща остат. стойност в евро*	%	брой договори	обща остат. стойност в евро*	%
редовни	12	627 605	14.80%	6	367 021	9.86%	-	-	-
под наблюдение	1	10 774	0.25%	1	14 411	0.39%	-	-	-
необслужвани	-	-	-	-	-	-	-	-	-
загуба	59	3 602 649	84.95%	55	3 341 190	89.75%	53	2 967 303	100.00%
Общо	72	4 241 028		62	3 722 622	100.00%	53	2 967 303	100.00%

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

Спазване на поети от емитента задължения

Към 30.09.2019г. 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 63.12%, като по този начин е нарушено изискването за размера на обезпечението.

Към 30.09.2019г. показателите, измерващи съотношението между пасивите и активите, както и покритието на разходите за лихви от приходите от лихви са, както следва:

Показател	Стойност – 30.09.2019г.	Исискуем 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)	91.59%	Максимум 90%
Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви)	171.10%	Минимум 110%

Съгласно отчета на „Хипокредит“ АД към 30.09.2019г., размерът на паричните средства е 8 хил.лв. (4 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 плащания

На 24.06.2019г. „Хипокредит“ АД е превело към Централен депозитар дължимата към 30.06.2019г. лихва в размер на 310 538 лв. (158 775 евро) по Шестата емисия корпоративни облигации с ISIN код BG 2100038079.

Така, следващата дата на дължимо лихвено (купонно) плащане, според предоговорените с решенията на ОСО от 27.07.2016г. условия по облигационната емисия е 30.06.2020г.

Предприети от „Общинска банка“ АД мерки, в качеството му на довереник на облигационерите по облигационната емисия

Вследствие неизпълнение на показателя за ливъридж към 30.09.2019г., Общинска банка отправи писмено запитване към ръководството на дружеството относно действията, които възнамерява да предприеме то с оглед привеждане на показателя в допустимите стойности.

В отговор на запитването, от дружеството заявиха, че е предприето увеличаване на капитала с 600 хил.лв., като на 07.08.2019г. е входирано заявление в ТР при АВ за назначаване на вещи лица за оценка на вземането, с което ще се увеличи капитала. Към момента „Хипокредит“ АД очаква представянето на оценката, за да се продължи процедурата по увеличението на капитала.

Финансово състояние на “Хипокредит” АД

Анализ на Баланса

БАЛАНС НА ХИПОКРЕДИТ АД /в хил. лева/

БАЛАНС	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	30.09.2019	30.09.2019/ 30.06.2019
АКТИВИ					
Нетекущи активи					
Отпуснати кредити *	18 084	13 062	10 910	10 632	-2.55%
Парични средства	149	192	130	8	-93.85%
Други активи	7 487	6 878	6 859	7 170	4.53%
Общо активи	25 720	20 132	17 899	17 810	-0.50%
Пасиви					
Задължения по облигационни заеми	17 707	15 753	13 943	14 044	0.72%
Търговски заеми	2 262	2 262	2 263	2 264	0.04%
Други пасиви	161	104	76	4	-94.74%
Общо пасиви	20 130	18 119	16 282	16 312	0.18%
Собствен капитал					
Акционерен капитал	7 000	7 000	7 000	7 000	-
Общи резерви	873	873	873	873	-
Натрупана печалба/непокрита загуба	(1 859)	(2 283)	(5 860)	(5 860)	-
Текущ финансов резултат	(424)	(3 577)	(396)	(515)	30.05%
Общо собствен капитал	5 590	2 013	1 617	1 498	-7.36%
Общо пасиви и собствен капитал	25 720	20 132	17 899	17 810	-0.50%

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

Анализ на Актива

През третото тримесечие на 2019г. продължава тенденцията за спад на активите на дружеството, докато при пасивите е отчетено минимално нарастване, дължащо се на начислените лихви по двете облигационни емисии.

През третото тримесечие на 2019г. продължава и спада на собствения капитал (със 7.36%), което се дължи на отчетената през периода текуща загуба.

С оглед тенденцията на рязко влошаване на собствения капитал (дължаща се на натрупаната 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 „Хипокредит“ АД се състои в предоставяне на финансиране, основна част от активите представляват “Отпуснати кредити”. Към 30.09.2019г. те са 59.70% от всички активи на дружеството и се свиват с 2.55% спрямо 30.06.2019г., 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.)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	30.09.2019	30.09.2019/ 30.06.2019
Ипотечни кредити – нетекуща част	5 075	3 793	2 527	2 398	-5.10%
Отпуснати кредити – текуща част, в т.ч.	19 441	19 326	18 240	18 089	-0.83%
- вземания по съдебни спорове	7 847	7 335	6 767	6 601	-2.45%
- лихви	2 225	2 227	2 064	2 064	-
- застрахователни премии	101	101	101	101	-
Общо отпуснати кредити, бруто	24 516	23 119	20 767	20 487	-1.35%
- обезценка	(6 432)	(10 057)	(9 857)	(9 855)	-0.02%
Общо	18 084	13 062	10 910	10 632	-2.55%

От горната таблица са видни причините за тенденцията на спад на стойността на отпуснатите кредити в баланса на Дружеството – спад на главницата по кредитите и нарастващата обезценка по кредитите. През последното тримесечие нетекущата част по кредитите намалява с 5.10%, а обезценките с 0.02%.

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

Към 30.09.2019г. паричните средства възлизат в размер на 8 хил.лв. (0.05%), спрямо 130 хил.лв. към 30.06.2019г. и 192 хил.лв. към 31.12.2018г., 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 30.09.2019г. „Други активи“ в размер на 7 170 хил.лв. представляват 40.26% 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%

Понастоящем „Хипокредит“ АД е предприело увеличаване на капитала с 600 хил.лв., като на 07.08.2019г. е входирано заявление в ТР при АВ за назначаване на вещи лица за оценка на вземането, с което ще се увеличи капитала. Към момента дружеството очаква представянето на оценката, за да се продължи процедурата по увеличението на капитала.

„Хипокредит“ АД финансира основната си дейност, чрез използване на вътрешно финансиране и на външни привлечени средства. Източникът на вътрешно финансиране е собственият капитал (8,41% от Активите към 30.09.2019г.). Основните източници на външно финансиране, използвани от емитента, са под формата на облигационни заеми (78,85% от Активите към 30.09.2019г.), търговски заеми (12,71% от Активите към 30.09.2019 г.) и незначителна част други пасиви (0,02% от Активите към 30.09.2019г.).

Като фонд „Резервен“ са отразени заделени общи резерви в размер на 873 хил. лв. или 4,90% от общите пасиви и собствен капитал.

През първите девет месеца на 2019г. „ХипоКредит“ АД е отчетло нетна загуба в размер на 515 хил.лв., спрямо печалба от 148 хил.лв. през съпоставимия период на 2018г., като това се дължи основно на отчетения висок размер на финансовите разходи - 914 хил.лв. през първите 9 месеца на 2019г., спрямо 1 хил.лв. през съпоставимия период на 2018г.

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 1 498 хил.лв. към 30.09.2019г. (8.41% от пасивите и собствения капитал). Така относителният дял на дълга в капиталовата структура се увеличава (от 72.5% към 31.12.2013 г. до 91.6% към 30.09.2019 г.) и по този начин финансовият риск на Дружеството нараства.

Към 30.09.2019г. задълженията на емитента по облигационни заеми възлизат на 14 044 хил.лв. (в т.ч. 13 943 хил.лв. главница и 101 хил.лв. лихви), спрямо 13 943 хил.лв. (само главница) към 30.06.2019г. и 15 753 хил.лв. (в т.ч. 15 448 хил.лв. главница и 305 хил.лв. лихви) към 31.12.2018г., като те включват задълженията по шестия и седмия облигационни заеми на дружеството. Причината за понижението на задълженията по облигационните заеми през първите девет месеца на 2019г. са направените от „Хипокредит“ АД погашения по заемите в общ размер на 1 234 хил.лв. (631 хил. евро), както и обратно изкупените през периода 220 бр. облигации по емисия с ISIN-код BG2100018089.

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 30.09.2019г. – 3 697 824 EUR след частичните погасявания и обратните изкупувания).

Номинал: 1 000 EUR (към 30.09.2019г. - 624 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 2 251 338 евро по облигационната емисия (в т.ч. 600 000 евро през 2012г.; 1 146 000 евро през 2013г.; 132 000 евро през 2014г. и 373 338 евро през м. юни 2019г.) 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 30.09.2019г. – 3 431 030 EUR след частичните погасявания и обратните изкупувания)

Номинал: 1 000 EUR (към 30.09.2019г. – 586 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 3 957 620 евро по облигационната емисия (в т.ч. 2 900 000 евро през 2013г.; 800 000 евро през 2014г. и 257 620 евро през 2019г.) и е закупило 4145 броя облигации от нея (в т.ч. 645 през 2016г.; 1750 през 2017г.; 1530 през 2018г. и 220 през първото полугодие на 2019г.). Към края на месец септември 2019г. 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 750 бр. облигации.

Следва да се отбележи, че двете облигационни емисии са с падеж една и съща дата – 30.06.2021 г., като това по всяка вероятност би затруднило Дружеството да изплати и двете емисии на падежа им. С оглед на това е силно вероятно да се очаква реструктуриране на една от двете или и на двете емисии.

През м. юни 2019г. „Хипокредит“ АД изплати дължимите купонни плащания и по двете облигационни емисии.

Към 30.09.2019г. „Хипокредит“ АД има задължения по търговски заеми в общ размер на 2 264 хил.лв. (12.71% от собствения капитал и пасивите). Въпросните заеми са предоставени от „Ти Би Ай Файненшъл Сървиз България“ ЕАД през 2006г., като през четвъртото тримесечие на 2018г. вземанията по въпросните заеми са прехвърлени на „Кефер“ ООД, а през второто тримесечие на 2019г. вземания в размер на 601 хил.лв. по тези заеми са прехвърлени към „Кей ЕЛ Ес Ен“ ООД. Съгласно приетите през м. януари 2013г. промени по двете облигационни емисии на „Хипокредит“ АД, емитентът се задължава да не погасява главницата по полученото финансиране по тези заеми 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 4 хил.лв. към 30.09.2019г., представляват 0.02% 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

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2018	30.09.2019	09.2019/ 09.2018
Приходи от лихви	1 221	296	355	681	130.07%
Разходи за лихви	(727)	(483)	(635)	(398)	-17.60%
Нетен приход (разход) от лихви	494	(187)	(280)	283	-
Други приходи	(82)	(49)	(48)	111	-
	412	(236)	(328)	394	-
Нетни приходи/разходи за обезценка на фин. активи	(1 255)	(94)	(3 649)	203	-
Други финансови приходи/разходи (нетно)	937	950	950	(782)	-
Разходи за заплати	(334)	(234)	(296)	(141)	-39.74%
Други оперативни разходи	(184)	(238)	(254)	(189)	-20.59%
Печалба (загуба) от обичайната дейност	(424)	148	(3 577)	(515)	-
Разходи за данъци	-	-	-	-	-
Нетна печалба (загуба)	(424)	148	(3 577)	(515)	-

През първите 9 месеца на 2019г. е отчетено сериозно нарастване на приходите от лихви, което се дължи на еднократен ефект през второто тримесечие на 2019г. (начислени наказателни лихви при цедираните на вземанията по договори за финансиране).

Същевременно, през първите 9 месеца е отчетено понижение на лихвените разходи, което се дължи на понижението на лихвения процент и по двете облигационни емисии от 3.90% годишно на 2.90% годишно.

Високият размер на други финансови разходи, отчетен към 30.09.2019г. се дължи на разлика между общият размер и цената, при която са цедирани от „Хипокредит“ АД вземания по договори за финансиране през второто тримесечие на 2019г.

Освен това, през първите 9 месеца на 2019г. „Хипокредит“ АД отново отчита приходи от обратно изкупуване на облигации по издадена от него облигационна емисия на цени значително под номиналните им стойности

Въпреки тези фактори, през първите 9 месеца на 2019г. дружеството отчита нетна загуба в размер на 515 хил.лв., което се дължи на отчетения висок размер на финансовите разходи, вследствие на направените през месец юни 2019г. цесии на вземанията по договори за кредити.

ПАРИЧЕН ПОТОК	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2018	30.09.2019	09.2019/ 09.2018
Паричен поток от оперативна дейност:					
Нетна печалба	(424)	148	(3 577)	(515)	-663
Отпуснати ипотечни заеми	4 508	1 604	5 377	3 111	1 507
Приходи (разходи) от лихви	(494)	187	280	(283)	-470
Други дебитори	(934)	549	609	(292)	-841
Други кредитори	5	8	(57)	(100)	-108
Нетен поток от оперативна дейност	2 661	2 496	2 632	1 921	-575
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	-	-
Паричен поток от финансова дейност:					
Собствен капитал	-	-	-	-	-
Получени заеми	(3 072)	(2 597)	(2 589)	(2 105)	489
Нетен поток от финансова дейност	(3 072)	(2 597)	(2 589)	(2 105)	489
Изменение на паричните средства	(411)	(91)	43	(184)	-93
Парични средства в началото на периода	560	149	149	192	43
Парични средства в края на периода	149	58	192	8	-50

През първите 9 месеца на 2019г. „Хипокредит“ АД реализира положителен паричен поток от оперативна дейност, вследствие на получените постъпления от извършените през м. юни 2019г. цесии, както и от направени погашения по предоставени от дружеството кредити.

В отчетения през първите 9 месеца на 2019г. паричен поток от финансова дейност е отчетено намалението на главниците по двата облигационни заема.

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

		31.12.2017	30.09.2018	31.12.2018	30.06.2019
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи ¹ / Краткосрочни пасиви ²	40,96	60,95	44,00	199,64
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни пасиви ²	26,65	39,69	27,20	111,71
Коефициент на незабавна ликвидност	Парични средства / Краткосрочни пасиви ²	0,30	0,18	0,47	1,69

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.

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.

Предвид падежите на двата облигационни заема обаче (30.06.2021г.), очакванията са през втората половина на идната година коефициентите да се понижат значително.

Анализ на рентабилността

		31.12.2017	30.09.2018	31.12.2018	30.09.2019
Приходи от основна дейност		1 221	296	355	681
Нетна печалба/Загуба		(424)	148	(3 577)	(515)
Нетни доходи от лихви		494	(187)	(280)	283
Нетен лихвен марж	Нетни доходи от лихви/ Общо активи	1,92%	-0,79%	-1,39%	1,59%
Коефициент на собственост	Общ капитал/Общо активи	21,73%	24,14%	10,00%	8,41%
Възвращаемост на активите	Нетна печалба/Общо активи	-1,65%	0,62%	-17,76%	-2,89%
Възвращаемост на капитала	Нетна печалба/Капитала	-7,58%	2,58%	-177,69%	-34,38%

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 2017г., 2018г. и 2019г., показателите за рентабилност са с отрицателни стойности.

Показатели за задлъжнялост

Задлъжнялост		31.12.2017	30.09.2018	31.12.2018	30.09.2019
Коефициент на задлъжнялост	Привлечен капитал/Активи	0,78	0,76	0,90	0,92
Ливъридж	Дълг/Собствен капитал	3,60	3,14	9,00	10,89

През 2018г. и през първите 9 месеца на 2019г. се наблюдава сериозно нарастване на съотношението „Дълг/собствен капитал“, което се дължи на силния спад на собствения капитал, вследствие на отчетените отрицателни текущи финансови резултати.

От направения анализ на отчетите на ХипоКредит АД е видно, че към 30.09.2019г. финансовото състояние на дружеството продължава да е влошено, като при собственият капитал е отчетено поредното понижение, което представлява риск от изпадане на дружеството в неплатежоспособност през идните периоди. 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 на 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 спада на собственият капитал и изпадане на дружеството в неплатежоспособност;
- 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.

През 2019г. размерът на обезпечението по емисията продължава тенденцията си на спад, като към 30.09.2019г. общата му стойност възлиза на 2 334 033 евро, което представлява 63.12% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия (3 697 824 евро с отчетени 74 бр. обратно изкупени облигации по емисията) и е значително под минимално изискуемата му стойност от 110%.

Към 15.08.2019г. не е предоставен издаден от „Хипокредит“ АД запис на заповед, без разноси 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.

Този доклад се представя само за целите на емисия с ISIN код BG2100038079 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 предоставена от емитента в изпълнение на задълженията му по чл.100е от ЗППЦК.

19.11.2019г.

Общинска банка АД