

## ДОКЛАД

на "Общинска банка" АД  
към 31.12.2020г.  
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите  
на "Хипокредит" ЕАД  
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" ЕАД 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.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 27.01.2020г.;
- Протокол от Общо събрание на облигационерите, състояло се на 15.06.2020г.;
- Междинен финансов отчет, изготвен съгласно МСФО към 31.12.2020г.;
- Справки по образец, определени от заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" към КФН;
- Междинен доклад за дейността, вътрешна информация и допълнителна информация към 31.12.2020г.;
- Отчет за изпълнението на задълженията на „Хипокредит“ ЕАД и информация за състоянието и размера на обезпечението по облигационната емисия към 31.12.2020г.

### I. 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 31.12.2020г.	<b>3 744 000 евро</b> (3 090 048 евро при отчитане на 1048 бр. обратно изкупени облигации по емисията)
Настояща номинална стойност на облигация	624 евро
Брой облигации	първоначално са емитирани 6000 бр. всяка с размер 1000 евро  Впоследствие „Хипокредит“ ЕАД е придобило за собствена сметка 1048 бр. облигации, в т.ч. 51 бр. на 03.02.2017г.; 23 бр. ва 29.05.2018г.; 100 бр. на 10.12.2019г. и 874 бр. на 30.09.2020г. Съгласно решение на ОСО от 25.05.2017г. обратно изкупените облигации следва да бъдат обезсилени от Емитента и съответно да бъде намален броят на регистрираните облигации по емисията.  Към 31.12.2020г. в Централен депозитар АД не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6000 броя на 4952 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 2019г.
Срок на емисията и падеж	Първоначално – <b>5 години, до 18.12.2012г.</b> С решение на Общото събрание на облигационерите от 18.01.2013г. срокът е удължен с още <b>5 години, до 18.12.2017г.</b>  С решение на Общото събрание на облигационерите от 27.07.2016г. срокът е удължен с още <b>три и половина години, до 30.06.2021г.</b> , като това удължаване следва да се потвърждава (или да се отмени) ежегодно. На Общи събрания на облигационерите от 25.05.2017г.; 30.05.2018г.; 12.06.2019г. и 15.06.2020г. 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 по реда на ЗОЗ от Емитента и „Кредитекс“ ООД в полза на банката – довереник на облигационерите 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 му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложили като обезпечение по емисията. Залогът обхваща:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) вземанията на Емитента и на „Кредитекс“ ООД от продажбата на ипотекираните недвижими имоти в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях, когато купувачи са трети лица;</li> <li>б) вземанията на Емитента и на „Кредитекс“ ООД от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или от „Кредитекс“;</li> <li>в) вземания от последваща продажба на недвижими имоти, придобити от Емитента по какъвто и да било начин, различен от принудително изпълнение, когато купувачи са трети лица;</li> <li>г) 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;</li> </ul> <p>3) 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, заложили като обезпечение по емисията.</p> <p>4) 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>5) Запис на заповед издаден от Хипокредит АД, без разноска и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на емисията към момента на издаването му – <b>към датата на настоящия доклад този запис на заповед все още не е издаден</b></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.: <b>3,90% фиксиран годишен лихвен процент</b></p> <p>Считано от 01.07.2019г.: <b>2,90% фиксиран годишен лихвен процент</b></p> <p>Считано от 31.12.2020г.: <b>2,50% фиксиран годишен лихвен процент</b></p> <p><b>Годишен бонус:</b> Отделно от лихвата, Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус, изчислен под формата на надбавка към лихвения процент. Размерът на надбавката се изчислява, като нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Хипокредит ЕАД се раздели на сумата на непогасените главници на двете действащи облигационни емисии, емитирани от Хипокредит ЕАД към 30-ти юни на съответната година, умножена по 100. Годишният бонус се определя ежегодно и се приема от общото събрание на облигационерите. Общият лихвен процент по облигационната емисия с включения годишен бонус не може да надвишава 6% годишно.</p>
Лихвени плащания	два пъти годишно – 30-ти юни и 30-ти декември (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни)
Погасяване на главницата	<b>Еднократно на падеж - 30.06.2021г.</b>
Право на Емитента за предсрочно погасяване	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.

Задължение на Емитента за предсрочно погасяване	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:
Финансови коефициенти и условия	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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>;</li> <li>▪ Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви, изчислено като: (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви): <u>минимум 110%</u>;</li> <li>▪ Сумата на наличните по банковите сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро;</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
Задължения на емитента	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационната емисия;</li> <li>2. да не предоставя нови ипотечни заеми;</li> <li>3. 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.</li> <li>4. Да не изплаща по заема от Ти Би Ай Еф Файненшънъл Сървисиз – Холандия лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0,10% годишно, но не по-малко от общо 0,10% годишно.</li> <li>5. Емитентът се задължава текущо да насочва всички парични средства, постъпващи при него в резултат от погасяване (посредством всички предвидени в закона способности, 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 способности, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на вземанията на емитента по предоставените от него ипотечни заеми, които вземания са заложен за обезпечение на емисията, да се насочват до края на отчетното тримесечие в заложената банкова сметка, водена в Общинска банка АД.</li> <li>6. 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 заложен като обезпечение по емисията, след покриване на разходите по сделката, да бъдат ползвани изцяло за погасяване на задълженията на Хипокредит АД за изплащане на дължимите лихви и главница по емисията. Във връзка с това, емитентът и свързаното с него дружество Кредитекс ООД се задължават да осигурят получената цена при извършване на съответните продажби на недвижими имоти и/или заложен по облигацията вземания да постъпва директно по посочената заложена банкова сметка, водена 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.</li> </ol>

	<p>7. Емитентът предоставя на банката-довереник информация за финансовите показатели до 15-то число на месеца, следващ края на всяко календарно тримесечие.</p> <p>8. 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 заложени като обезпечение по Емисията. Вписванията следва да бъдат извършени и удостоверителните документи за това следва да се представят на Довереника на облигационерите.</p> <p>9. 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</p>
<p>Методика за изчисляване на стойността на обезпечението</p>	<p>Стойността на обезпечението, която се изчислява като сбор от:</p> <p>1. рисковите стойности на настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми.  <i>Рисковата стойност на вземане на ипотечен заем се определя, както следва:</i></p> <p>(1) <i>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.</i></p> <p>(2) <i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за вземания под наблюдение (забава от 31 до 90 дни) – намалява се с 10%;</li> <li>- за необслужвани вземания (забава от 91 до 180 дни) – намалява се с 50%;</li> <li>- за вземания, класифицирани като загуба (забава над 180 дни) – намалява се със 100%.</li> </ul> <p>(3) <i>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.</i></p> <p>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.</p> <p>3. паричните средства по банковата сметка на „Хипокредит“ АД в Общинска банка АД.</p>

## **II. ПРОВЕДЕНИ ОБЩИ СЪБРАНИЯ.**

**1).** На 18.01.2013г. беше проведено Общо събрание на облигационерите, на което беше одобрено реструктуриране на емисията, както следва:

1.1. Променя се датата на падеж на емисията: от 18.12.2012г. на 18.12.2017 г.

1.2. Променя се периода на лихвено (купонно) плащане – от 6-месечен на 3-месечен.

1.3. 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.

1.4. Приеха се допълнителни задължения и финансови показатели, които емитента следва да спазва.

**2).** На 10.09.2015г. беше проведено Общо събрание на облигационерите, поради спадане на размера на обезпечението под минимално изискуемата му стойност в размер на 110%, на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

2.1. 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:

2.1.1. продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са заложили като обезпечение по емисията. Залогът обхваща: а) вземанията на Емитента и на 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;

2.1.2. 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;

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

2.2. 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;

2.3. 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;

2.4. Емитентът и „Кредитекс“ ООД се задължават да допълват новоучредените залози на всеки два месеца във всеки един от случаите на предстоящо или започнало принудително изпълнение върху ипотекиран недвижим имот за събиране на вземане на Емитента по договор за финансиране, което вземане е заложило като обезпечение по Емисията, както и когато Емитентът или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него или по какъвто и да е друг начин, като учредят особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на съответния недвижим имот;

2.5. Във връзка с удължения срок на емисията до 18.12.2017г., Емитентът се задължава в срок от 30 работни дни, считано от датата на провеждане на Общото събрание да издаде запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитекс“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на емисията към момента на издаването му;

2.6. 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;

- 2.7. Промяна на методиката на определяне на стойността на обезпечението.
- 2.8. Емитентът се задължава да не извършва каквито и да било промени в размера и структурата на капитала си до пълното погасяване на облигационния заем, както и да осигури да не бъде прехвърляна собствеността върху акциите му, което да доведе до промяна на мажоритарния акционер в дружеството, без предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите;
- 2.9. 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.;
- 2.10. 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.

**3).** 10.06.2016г. беше проведено Общо събрание на облигационерите, на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

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

3.2. „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.

**4).** На 27.07.2016г. беше проведено Общо събрание на облигационерите, на което бяха одобрени следните основни промени по нея:

4.1. **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 ежегодното 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.

4.2. **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.

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

4.4. 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.4.3 и надбавката по т.4.4 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.

**5).** На 25.05.2017г. беше проведено Общо събрание на облигационерите, 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.

6). На 30.05.2018г. беше проведено Общо събрание на облигационерите, 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.

7). На 12.06.2019г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационната емисия, 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).

8). На 27.01.2020г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационна емисия с ISIN код: BG2100038079, на което се взеха следните решения:

- променя се начина на изчисляване на годишния бонус по облигационната емисия, както следва:

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

- даване на съгласие за частично заличаване на залозите, учредени по реда на ЗОЗ в полза на Общинска банка АД върху вземания, които са цедирани на трети лица и с получената цена на цесията е погасена част от главницата и лихвата по емисия с ISIN код: BG2100038079.

9). На 15.06.2020г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационната емисия, 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;
- потвърждаване на съгласието за частично заличаване на залозите, учредени по реда на ЗОЗ в полза на Общинска банка АД върху вземания, които са цедирани на трети лица и с получената цена на цесията е погасена част от главницата и лихвата по емисия с ISIN код: BG2100038079;
- промяна на периода на лихвено плащане – от 12-месечен на 6-месечен, считано от 01.07.2020г., като датите на лихвените плащания са 30 юни и 30 декември (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни).

10). На 29.12.2020г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на облигационната емисия, на което се взе решение за намаляване на лихвения процент по емисията от 2.90% на 2,50%, считано от 31.12.2020г.

### **III. ИЗВЪРШЕНИ ЧАСТИЧНИ ПОГАШЕНИЯ НА ГЛАВНИЦАТА ПО ЕМИСИЯТА.**

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 (погашението е извършено със средства, получени вследствие на цедирани от „Хипокредит“ ЕАД вземания 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).

### **IV. ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНОСТТА И В СТРУКТУРАТА НА КАПИТАЛА НА „ХИПОКРЕДИТ“ АД.**

1). 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.

2). 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.

3). 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;

4). На 18.02.2020г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано намаление на основния капитал на „Хипокредит“ АД от 7 000 000 лв. на 1 400 000 лв. от стойността на непокрита загуба на дружеството от минали години за периода 2015г.-2018г., което е одобрено от Общото събрание на акционерите, проведено на 12.02.2020г.

5). На 28.08.2020г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията, по партидата на „Хипокредит“ ЕАД е вписана продажба на 100% от акциите на дружеството, с което то стана еднолично акционерно дружество, с едноличен собственик на капитала „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД (ЕИК 205254848).

Тази промяна е извършена без одобрение от Общото събрание на облигационерите, във връзка с което беше отправено запитване към „Хипокредит“ ЕАД, като позицията на представляващият дружеството е, че това не е нарушение на условията на емисията, тъй като крайният косвен квалифициран собственик ЮЛ, както и действителният собственик на дружеството не са променени.

#### **V. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ.**

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.

#### **VI. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ПО ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ.**

Първоначално като обезпечение на вземането по главницата (която към момента е в размер на **3 744 000 евро** или 3 090 048 евро при отчитане на 1048 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 решения относно неизпълнението. Поради липса на кворум, обаче Общото събрание не беше проведено както на първата, така и на втората определена дата (08.10.2014г.).



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

- Договор за особен залог върху съвкупността от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажба на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията по договори за ипотечни заеми, които вземания са заложили 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 заложили 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 заложили 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“ ЕАД е цедирало вземанията си по 7 бр. договора за заеми, обезпечавачи облигационната емисия, като общият размер на вземанията е бил 737 685.24 евро (в т.ч. 513 649.06 евро непогасена главница, 101 338.35 евро договорени лихви и 122 697.83 евро наказателни лихви), а получената цена на цедираните вземания е била 444 858.31 евро.

През последните три години „Хипокредит“ ЕАД е реализирало приходи от продажба на недвижими имоти, които са били ипотекирани в негова полза за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са били заложили като обезпечение по емисията, както следва:

година	Брой продадени имоти	Балансова стойност на продадените имоти /в евро/	Продажна стойност без ДДС /в евро/
2018г.	4 бр.	103 449	105 837
2019г.	3 бр.	111 395	227 534
2020г.	5 бр.	55 025	67 565

В справка за състоянието на обезпечението по облигационната емисия към 31.12.2020г. „Хипокредит“ ЕАД е посочило, че:

- заложените по емисията вземания са по 60 договора за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот;
- общият размер на обезпечението възлиза на 2 125 732 евро (в т.ч. 2 125 669 евро вземания), като по този начин съотношението на заложените вземания към главницата на емисията е 56.77% от номиналната стойност на облигационната емисия (3 744 000 евро) без отчетени обратно изкупените облигации и 68.79% от номиналната стойност на облигационната емисия с отчетени 1048 бр. обратно изкупени облигации по емисията към 31.12.2020г.;
- общият размер на непогасената главница по заложените вземания е 796 536 евро (25.78%), 798 449 евро (25.84%) към 30.09.2020г., 854 802 евро (22.83%) към 30.06.2020г. и 859 873 евро (22.97%) към 31.12.2019г.;
- главницата по изпълнителните листове възлиза в размер на 1 600 826 евро, спрямо 1 606 391 евро към 30.09.2020г., 1 562 217 евро към 30.06.2020г. и 1 582 286 евро към 31.12.2019г.;
- начислените обезценки са общо 1 489 935 евро, спрямо 1 451 860 евро към 30.09.2020г. и 1 442 227 евро към 31.12.2019г.;
- балансовата стойност на придобитите имоти възлиза в размер на 1 466 835 евро, спрямо 1 499 136 евро към 30.09.2020г. и 1 518 699 евро към 31.12.2019г.

Така, отчитайки тези факти, Общинска банка АД констатира, че **към 31.12.2020г. 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 възлиза на 2 125 669 евро, което представлява 56.77% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия (3 744 000 евро) без отчетени обратно изкупените облигации и 68.79% от номиналната стойност на облигационната емисия с отчетени 1048 бр. обратно изкупени облигации по емисията към 31.12.2020г.**

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 31.12.2018г., към 31.12.2019г. и към 31.12.2020г.:

класификация на експозицията	31.12.2018г.			31.12.2019г.			31.12.2020г.		
	брой договори	обща остат. стойност в евро*	%	брой договори	обща остат. стойност в евро*	%	брой договори	обща остат. стойност в евро*	%
редовни	6	367 021	9.86%	5	-	-	5	-	-
под наблюдение	1	14 411	0.39%	1	-	-	1	-	-
необслужвани	-	-	-	1	-	-	1	-	-
загуба	55	3 341 190	89.75%	53	2 442 161	100.00%	53	2 397 362	100.00%
<b>Общо</b>	<b>62</b>	<b>3 722 622</b>	<b>100.00%</b>	<b>60</b>	<b>2 442 161</b>	<b>100.00%</b>	<b>60</b>	<b>2 397 362</b>	<b>100.00%</b>

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

## **VII. СПАЗВАНЕ НА ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЕМИСИЯТА КЪМ 31.12.2020г.**

Показател	Стойност	Исискуем размер	Статус
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)	92.30%	Максимум 90%	<b>в нарушение</b>
Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви)	7.85%	Минимум 110%	<b>в нарушение</b>
Размер на обезпечението, изчислено като „съотношение на рисковите стойности на заложените по емисията вземания/непогасената главница“	68.79%	Минимум 110%	<b>в нарушение</b>
Парични средства по банкови сметки	34 хил.евро	макс. 300 хил.евро	<b>изпълнява се</b>

### VIII. КУПОННИ ПЛАЩАНИЯ.

На 22.12.2020г. „Хипокредит“ АД е превело към Централен депозитар дължимата към 30.12.2020г. лихва в размер на 87 872.41 лв. (44 928.45 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 15.06.2020г. условия по облигационната емисия е 30.06.2021г.

### IX. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ХИПОКРЕДИТ ЕАД

#### Анализ на Баланса

БАЛАНС НА ХИПОКРЕДИТ АД /в хил. лева/

<b>БАЛАНС</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>12.2020/ 12.2019</b>
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Отпуснати кредити *	13 062	10 361	9 139	-11.79%
Парични средства	192	581	67	-88.47%
Други активи	6 878	6 741	6 642	-1.47%
<b>Общо активи</b>	<b>20 132</b>	<b>17 683</b>	<b>15 848</b>	<b>-10.38%</b>
<b>Пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	15 753	14 022	12 755	-9.04%
Търговски заеми	2 262	1 862	1 862	0.00%
Други пасиви	104	11	10	-9.09%
<b>Общо пасиви</b>	<b>18 119</b>	<b>15 895</b>	<b>14 627</b>	<b>-7.98%</b>
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	7 000	7 000	1 400	-80.00%
Общи резерви	873	873	873	0.00%
Натрупана печалба/непокрита загуба	(2 283)	(5 860)	(485)	-
Текущ финансов резултат	(3 577)	(225)	(567)	-
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>2 013</b>	<b>1 788</b>	<b>1 221</b>	<b>-31.71%</b>
<b>Общо пасиви и собствен капитал</b>	<b>20 132</b>	<b>17 683</b>	<b>15 848</b>	<b>-10.38%</b>

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

#### Анализ на Актива

През 2020г. продължава тенденцията на намаление както на активите, така и на пасивите, вследствие на силно влошения кредитен портфейл. Също така, продължава и тенденцията на понижаване на собствения капитал, като за периода от 31.12.2013г. до 31.12.2019г. спадът при него е 87%.

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 ипотечни кредити, основна част от активите представляват „Отпуснати кредити“. Към 31.12.2020г. те са 57.67% от всички активи на дружеството, спрямо 58.59% към 31.12.2019г., като отчетеното понижаване се дължи на направените погашения.

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

<b>(в хил.лв.)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>12.2020/ 12.2019</b>
Ипотечни кредити – нетекуща част	3 793	2 266	584	-74.23%
Отпуснати кредити – текуща част, в т.ч.	19 326	16 715	17 456	4.43%
- вземания по съдебни спорове	7 335	7 200	6 763	-6.07%
- лихви	2 227	1 933	1 820	-5.85%
- застрахователни премии	101	99	91	-8.08%
Общо отпуснати кредити, бруто	23 119	18 981	18 040	-4.96%
- обезценка	(10 057)	(8 620)	(8 901)	3.26%
<b>Общо</b>	<b>13 062</b>	<b>10 361</b>	<b>9 139</b>	<b>-11.79%</b>

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

Вследствие на тази трансформация в състава на активите на Хипокредит, то на практика дружеството не разполага с „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 единствено с недвижими имоти, приходите от продажби на които се генерират подчертано спорадично и непредвидимо във времето.

Съгласно финансовите отчети на „Хипокредит“ ЕАД, дружеството не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следните причини:

- мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла на „Хипокредит“ ЕАД, тъй като не отговарят на основните условия;
- в голямата си част портфейлът на „Хипокредит“ ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап. Т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

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

Към 31.12.2020г. паричните средства възлизат в размер на 67 хил.лв. (0.42%), като по този начин дружеството изпълнява 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“ са с относително постоянен размер през последните години, като към 31.12.2020г. техният относителен дял в активите е 41.9% и основен дял в тях заемат придобитите след принудително изпълнение имоти, представляващи обезпечение по предоставени от „Хипокредит“ АД кредити.

**От 31.12.2013 г. се забелязва трайна тенденция на спад на активите на Хипокредит ЕАД поради намаляване на „Отпуснати кредити“. Това е в резултат, както на договорените погашения по кредитите в условията на прекратено ново кредитиране, така и на продължаващото влошаване на качеството на кредитния портфейл и нарастващите обезценки.**

#### **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 23.06.2009г. 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.

На 3.12.2018 г. в Търговския регистър на Агенцията по вписвания, по партидата на Хипокредит АД е вписана продажбата на 14.286% от акциите на дружеството от Ес Пи Файненшъл сървисис АД и ХипоАктив ЕООД на Кефер ООД.

С решение на общото събрание на акционерите от 12.02.2020г. е одобрено намаление на основния капитал от 7 млн.лв. на 1.4 млн.лв. от стойността на непокрити загуби на дружеството от минали години за периода 2015г.-2018г.

На 28.08.2020г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията, по партидата на „Хипокредит“ ЕАД е вписана продажба на 100% от акциите на дружеството, с което то стана еднолично акционерно дружество, с едноличен собственик на капитала „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД (ЕИК 205254848). Така актуалната акционерна структура на „Хипокредит“ ЕАД е следната:

<b>АКЦИОНЕР</b>	<b>ЕИК</b>	<b>БРОЙ АКЦИИ</b>	<b>КАПИТАЛ</b>	<b>ДЯЛ (В %)</b>
„Кей Ел Ес Инвест“ ЕООД	205254848	70 000	1 400 000	100,00%

„Хипокредит“ АД финансира основната си дейност, чрез използване на вътрешно финансиране и на външни привлечени средства. Източникът на вътрешно финансиране е собственият капитал (7.7% от Активите към 31.12.2020г.). Основните източници на външно финансиране, използвани от емитента, са под формата на облигационни заеми (80.5% от активите към 31.12.2020г.), търговски заеми (11.7% от активите) и незначителна част други пасиви (0,06% от активите).

Като фонд „Резервен“ са отразени заделени общи резерви в размер на 873 хил.лв. или 5.5% от общите пасиви и собствен капитал.

През 2020г. „Хипокредит“ АД отчита нетна загуба в размер на 567 хил.лв., спрямо загуба от 225 хил.лв. през 2019г., като това се дължи на сериозно понижение на приходите от лихви и ръст на нелихвените разходи.

**През последните години се наблюдава трайна тенденция на ерозия на собствения капитал на Хипокредит ЕАД, съответно от 9 392 хил.лв. към 31.12.2013 г. (27.47% от пасивите и собствения капитал) до 1 221 хил.лв. към 31.12.2020г. (7.7% от пасивите и собствения**

**капитал). Така относителният дял на дълга в капиталовата структура се увеличава (от 72.5% към 31.12.2013 г. до 92.3% към 31.12.2020 г.) и по този начин финансовият риск на Дружеството нараства.**

Към 31.12.2020 г. основна част от пасивите са задълженията на Емитента по облигационни заеми, представляващи 80.48% от всички пасиви и собствен капитал, спрямо 79.30% към 31.12.2019г., като те включват задълженията по шестия и седмия облигационни заеми на дружеството. През 2020г. задълженията по облигационните заеми се понижават с 1 267 хил.лв., което се дължи на обратното изкупуване на облигации.

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

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

ISIN код: BG2100038079

Размер: 6 000 000 EUR (към 31.01.2021г. – 3 090 048 EUR след частичните погасявания и обратните изкупувания на 1048 бр. облигации).

Номинал: 1 000 EUR (към 31.01.2021г. - 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 31.12.2020г. „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 1048 бр. облигации от нея (51 бр. през 2017г.; 23 бр. през 2018г.; 100 бр. през 2019г. и 874 бр. през 2020г.).

**Въпреки благоприятният ефект от обратното изкупуване на облигации по емисията на цени под номинала, тези действия на емитента представляват нарушение на условията по 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.**

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

ISIN: BG2100018089

Размер: 10 000 000 EUR (към 31.01.2021г. – 3 431 030 EUR след частичните погасявания и обратните изкупувания)

Номинал: 1 000 EUR (към 31.01.2021г. – 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 2019г.). Към 30.09.2020г. в Централен депозитар е отразено обезсилването на закупените от Хипокредит 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 с много висока вероятност дружеството няма да може да изплати и двете емисии на падежа им. С оглед на това е силно вероятно да се очаква ново реструктуриране на една от двете или и на двете емисии.**

През м. декември 2020г. „Хипокредит“ АД изплати дължимите купонни плащания и по двете облигационни емисии.

Към 31.12.2021г. „Хипокредит“ ЕАД има задължения по търговски заеми в общ размер на 1 862 хил.лв. (11.75% от собствения капитал и пасивите), без промяна спрямо края на 2019г. Въпросните заеми са предоставени от „Ти Би Ай Файненшъл Сървис България“ ЕАД през 2006г., като през четвъртото тримесечие на 2018г. вземанията по тях 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 решенията на ОСО от 21.01.2013 г. и 10.06.2016 г. емитентът ХипоКредит АД се е задължил да субординира тези задължения, като се е задължил да не ги погасява преди и докато не погаси напълно всички задължения по облигационните емисии:

- ✓ 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;

**Тоест, от четвъртото тримесечие на 2019г. главницата по полученото финансиране по тези заеми е под 1 100 хил.евро, като позицията на представляващия „Хипокредит“ ЕАД е, че това не е нарушение на условията на облигационната емисия, тъй като въпросното понижение е в**

резултат на извършена обезценка на част от задължението на дружеството към „Кей Ел Ес Ен“ ООД, за сметка на 100% остатък от неудовлетворено вземане на „Хипокредит“ ЕАД по договор за заем, вземанията по който са част от обезпечението по облигационната емисия.

Другите пасиви на „Хипокредит“ АД, в размер на 10 хил.лв. към 31.12.2020г., представляват 0.06% 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 ЕАД е застрашено от изпадане в несъстоятелност в близко бъдеще, ако установените тенденции не бъдат обърнати.

В потвърждение на тези допускания е и Доклада на независимия одитор на годишния финансов отчет на Хипокредит за 2018г., в който е изразено мнение, че отчитаните от дружеството негативни финансови резултати, както и констатираните несъответствия с част от финансовите показатели по облигационните заеми са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

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

<b>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>12.2020/ 12.2019</b>
Приходи от лихви	355	850	31	-96.35%
Разходи за лихви	(635)	(500)	(395)	-21.00%
<b>Нетен приход (разход) от лихви</b>	<b>(280)</b>	<b>350</b>	<b>(364)</b>	-
Други приходи	(48)	243	42	-82.72%
	<b>(328)</b>	<b>593</b>	<b>(322)</b>	-
Възстановени суми по обезценени кредити	3	703	212	-69.84%
Разходи за обезценка на фин. активи	(3 652)	(128)	(493)	-
Финансови приходи/разходи (нетно)	950	(882)	655	-
Разходи за заплати	(296)	(224)	(380)	69.64%
Други оперативни разходи	(254)	(230)	(239)	3.91%
<b>Печалба (загуба) от обичайната дейност</b>	<b>(3 577)</b>	<b>(168)</b>	<b>(567)</b>	<b>237.50%</b>
Разходи за данъци	-	-	-	-
<b>Нетна печалба (загуба)</b>	<b>(3 577)</b>	<b>(168)</b>	<b>(567)</b>	<b>237.50%</b>

През 2020 г. се отчита драстичен спад на приходите от лихви, което се дължи на допълнително свиване на „работещия“ портфейл на Хипокредит, в резултат на цедираните вземания по договори за заеми, които са осигурявали известни приходи до преди това.

Същевременно, през 2020г. е отчетено понижаване на лихвените разходи, което се дължи на намалението на лихвения процент и по двете облигационни емисии от 3.90% на 2.90% годишно.

През 2021г. ще бъде отчетено допълнително понижаване на лихвените разходи, вследствие на решенията на Общите събрания на облигационерите лихвата и по двете емисии да бъде понижена на 2.50% годишно, считано от 31.12.2020г.

Положително влияние върху финансовия резултат на дружеството през 2020 г. оказват отчетените 212 хил.лв. възстановени суми по обезценени ипотечни кредити, както и 403 хил.лв. приходи от обратно изкупуване на облигации на цени под номиналните им стойности.

Отрицателно влияние върху финансовия резултат на дружеството през 2020 г. оказват нарасналите разходи за заплати и други оперативни разходи.

Видно от данните, към момента дружеството е в състояние на генерира входящ паричен поток единствено от реализация на придобити недвижими имоти, чиито характер е спорадичен. **В случай на недостатъчни такива приходи и неосигуряване на капиталова подкрепа от мажоритарния собственик, то дружеството е засташено от изпадане в неплатежоспособност.**

<b>ПАРИЧЕН ПОТОК</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>12.2020/ 12.2019</b>
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>				
Нетна печалба	(3 577)	(168)	(567)	-399
Отпуснати ипотечни заеми	5 377	3 495	1 253	-2 242
Приходи (разходи) от лихви	280	(350)	364	714
Други дебитори	609	136	99	-37
Други кредитори	(57)	(93)	(1)	92
<b>Нетен поток от оперативна дейност</b>	<b>2 632</b>	<b>3 020</b>	<b>1 148</b>	<b>-1 872</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>				
Собствен капитал	-	-	-	-
Получени заеми	(2 589)	(2 631)	(1 662)	969
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>	<b>(2 589)</b>	<b>(2 631)</b>	<b>(1 662)</b>	<b>969</b>

<b>Изменение на паричните средства</b>	<b>43</b>	<b>389</b>	<b>(514)</b>	<b>-903</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>149</b>	<b>192</b>	<b>581</b>	<b>389</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>192</b>	<b>581</b>	<b>67</b>	<b>-514</b>

През 2020г. нетният оперативен поток от оперативна дейност остава положителен, но въпреки това отчита значително понижение спрямо 2019г.

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.

Допълнително затруднение по отношение на реализацията на обезпечения по кредити на „Хипокредит“ ЕАД през 2020г. оказваше и въведеното на 13 март 2020г. извънредно положение в България, вследствие на пандемията от COVID-19 и приетия в тази връзка закон, съгласно който за периода на извънредното положение са спряли да текат процесуалните срокове по съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, давностните и други срокове, предвидени в нормативни актове, с изтичането на които се погасяват или прекратяват права или се пораждат задължения да частноправните субекти, сроковете по чл. 175в, ал. 1 – 3 от Закона за съдебната власт, с изключение на срока по чл. 175в, ал. 1, т.2 от същия закон.

Същевременно, продажбата на придобити от „Хипокредит“ ЕАД недвижими имоти също е затруднено през последните месеци, предвид намаление на броя реализирани сделки и неустойчивостта на пазарните цени.

### **Анализ на ликвидността**

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
Коефициент на обща ликвидност	Краткотрайни активи <sup>1</sup> / Краткосрочни пасиви <sup>2</sup>	44,00	72,99	923,00
Коефициент на бърза ликвидност	(Пари+Парични еквиваленти+Вземания) / Краткосрочни пасиви <sup>2</sup>	27,20	41,21	320,64
Коефициент на незабавна ликвидност	Парични средства / Краткосрочни пасиви <sup>2</sup>	0,47	2,74	6,09

<sup>1</sup> в краткотрайните активи за 2018г. и 2019г. 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)

<sup>2</sup> в краткосрочните пасиви за 2018г. и 2019г. 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.), през 2021г. коефициентите се очаква да се повишат значително.

## **Анализ на рентабилността**

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
Приходи от основна дейност		355	850	31
Нетна печалба/Загуба		(3 577)	(500)	(567)
Нетни доходи от лихви		(280)	350	(364)
Нетен лихвен марж	Нетни доходи от лихви/ Общо активи	-1,39%	1,97%	-2,30%
Коефициент на собственост	Общ капитал/Общо активи	10,00%	10,40%	7,70%
Възвращаемост на активите	Нетна печалба/Общо активи	-17,76%	-0,95%	-3,58%
Възвращаемост на капитала	Нетна печалба/Капитала	-177,69%	-9,10%	-46,44%

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 2018г., 2019г. и 2020г., показателите за рентабилност са с отрицателни стойности.

## **Показатели за задлъжнялост**

<b>Задлъжнялост</b>		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>
Коефициент на задлъжнялост	Привлечен капитал/Активи	0,90	0,90	0,92
Ливъридж	Дълг/Собствен капитал	9,00	8,62	11,98

През 2018г. 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 31.12.2020г. финансовото състояние на дружеството продължава да е влошено. 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 ЕАД е силно зависимо от постъпленията от реализацията на обезпеченията по кредити, обявени за предсрочно изискуеми, които обаче понастоящем остават с нисък размер.

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;
- трудности при реализацията на обезпеченията по просрочените кредити.

**Към 31.12.2020г. „Хипокредит“ ЕАД нарушава следните условия по емисията:**

- ❖ размерът на обезпечението е 2 125 669 евро, което представлява 56.77% от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия (3 744 000 евро) без отчетени обратно изкупените облигации и 68,79% от номиналната стойност на облигационната емисия с отчетени 1048 бр. обратно изкупени облигации по емисията към 31.12.2020г., при минимално изискуемата стойност от 110%;
- ❖ показателят за ливъридж е 92,30%, при максималн допустима стойност – 90%;
- ❖ показателят „приходи от лихви/разходи за лихви“ е 7.85%, при минимална стойност – 110%;
- ❖ не е предоставен издаден от „Хипокредит“ ЕАД запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от „Кредитек“ ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на емисията към момента на издаването му, съгласно решение на ОСО от 10.09.2015г.

Във връзка с влошеното финансово състояние на „Хипокредит“ ЕАД, Общинска банка АД отправи няколко питання относно мерките, които емитентът възнамерява да предприеме с оглед обезпечаване изпълнението на задълженията си по облигационната емисия, на които „Хипокредит“ АД предостави следните отговори:



Констатиран проблем от довереника	Мерки, които възнамерява да предприеме емитента
Нарушение на коефициента за ливъридж	Планира се увеличение на основния капитал на дружеството с апорт на вземанията на „Кей Ел Ес Ен“ ООД и „Кефер“ ЕООД по заемите към „Хипокредит“ ЕАД
Продължаване на тенденцията на спад на собствения капитал	Причината за това, е че портфейлът от кредити преобладаващо е в процес на съдебно изпълнение и трансформация от лихвоносен в нелихвоносен (придобиване на активите, обезпечавачи вземанията на дружеството)
Нарушение на показателя „Приходи от лихви/Разходи за лихви“	На 30.09.2020г. „Хипокредит“ ЕАД е закупило 874 бр. облигации с номинал на обща стойност 545 хил.евро, с което съотношението на размера на обезпечението е отчело известно подобрене
Недостатъчен размер на обезпечението	Дължи се на намаление през 2019г., вследствие на преходен период след 2018г., в който е извършена промяна в състава на персонала
Осезателно нарастване на разходите за заплати през 2020г.	Мнението на „Хипокредит“ АД е, че това не е нарушение, тъй като крайният косвен квалифициран собственик ЮЛ, както и действителният собственик на дружеството не са променени
Вписана на 28.08.2020г. в Търговския регистър промяна на мажоритарния собственик на „Хипокредит“ АД	Част от задължението на „Хипокредит“ АД към „Кей Ел Ес Ен“ ООД е обезценено за сметка на 100% остатък от неудовлетворено вземане на „Хипокредит“ АД по договор за заем, вземанията по които са част от обезпечението по облигационната емисия
Спад на задължението по заемите на „Хипокредит“ АД към „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз“, впоследствие цедирани на „Кей Ел Ес Ен“ ООД и „Кефер“ ЕООД под 1 100 000 евро	

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

- е извършила анализ на финансовото състояние на Хипокредит ЕАД;
- не е поемател или довереник по облигации от друг клас издадени от „Хипокредит“ ЕАД;
- не е облигационер по облигационна емисия с ISIN код BG2100038079;
- Общинска банка АД и „Хипокредит“ ЕАД 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 между интереса на Общинска банка АД, или на лице, което контролира банката, и интереса на облигационерите.

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.

**17.02.2021г.**  
**Общинска банка АД**