

Част от КВС Груп



Изх. ИД- 27051/21.11.2022 г.

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

ДО  
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА - СОФИЯ АД

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

Уважаеми Дами и Господа,

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

С уважение,  
Отдел Инвестиционно банкиране  
Обединена българска банка АД

Десимир Арнаудов



Илиян Ценков

# ДОКЛАД

на Обединена българска банка АД

към 30.09.2022 г.

в качеството ѝ на Довереник на облигационерите на

**ХипоКредит АД**

ISIN на емисията **BG2100018089**

Борсов код **9RTE**

Настоящият доклад е съставен в съответствие с изискванията на чл. 100 ж от Закона за публично предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на Обединена българска банка АД в качеството на Довереник на облигационерите по седма емисия корпоративни облигации, емитирана от ХипоКредит АД на 30.07.2008 г.

Документи, въз основа на които е съставен този доклад:

- **Проспект** от 27.08.2008 г. за първично предлагане на емисия корпоративни облигации на ХипоКредит АД;
- **Информационен документ по чл. 100Б, ал. 7 от ЗППЦК**
- Протокол от общо събрание на облигационерите, състояло се на 21.01.2013 г. за изменение на параметри и условия по облигационната емисия;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 08.10.2014 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 05.02.2015 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 29.07.2016 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 25.05.2017 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 30.05.2018 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 12.06.2019 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 9.01.2020 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 12.06.2020 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 29.12.2020 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 28.04.2021 г.;
- Протокол от общо събрание на облигационерите, проведено на 29.12.2021 г.
- **Отчет за изпълнението на задълженията** на дружеството съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходваните средства от облигационния заем към 30.09.2022 г. с входящ номер от ОББ АД bg-169187 от **21.10.2022 г.**, за състоянието на обезпечението и за настъпили промени в обезпечението, включително за съществените изменения във вида и стойността на имуществото, предмет на обезпечението;
- **Междинен индивидуален финансов отчет**, изготвен съгласно МСФО към 30.09.2022 г.
- **Индивидуален финансов отчет** по образец, определен от заместник-председателя, ръководещ управление Надзор над инвестиционната дейност към КФН към 30.09.2022 г.;
- **Междинен доклад за дейността**, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация съгласно чл.33, ал.1, т.6 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 30.09.2022 г.;
- **Подробен списък и оценка на всички вземания по кредити, служещи за обезпечение** в полза на ОББ като довереник на облигационерите към 30.09.2022 г.

## 1. Текущи параметри на облигационната емисия

ISIN & борсов код	BG2100018089, 9RTE
Първоначален номинал	EUR 10 000 000
Остатъчен номинал към датата на доклада	EUR 3 870 530
Остатъчен размер и обратно изкупуване	<p>Към 31.12.2012 г. - EUR 10 000 000 Към 31.01.2013 г. - EUR 8 500 000 Към 30.06.2013 г. - EUR 8 300 000 Към 30.09.2013 г. - EUR 8 000 000 Към 31.12.2013 г. - EUR 7 100 000 Към 30.09.2014 г. - EUR 6 800 000 От 31.12.2014 до 30.06.2018 - EUR 6 300 000 От юли 2018 г. - EUR 4 161 150 След частично предсрочно погасяване на 24.06.2019 г. в размер от 257 620 евро, към 31.03.2020 и 30.06.2020 - EUR 3 903 530.</p> <p><b>Към 30.09.2022 г. остатъчният номинал на облигацията съгласно броя на облигациите, регистрирани в ЦД е <u>EUR 3 870 530.</u></b></p> <p>Към 30.09.2022 г., остатъчният номинал, след елиминиране на номинала на всички обратно изкупени от емитента облигации възлиза на EUR 1 409 330.</p> <p>Към 31.03.2022 г. ХипоКредит АД е придобило за собствена сметка общо 7 595 броя облигации от настоящата емисия с ISIN BG2100018089 с общ номинал от 4 450 670 евро.</p> <p>През м. юли 2018 в Централен депозитар АД е отразено обезсилването на 3,395 броя от обратно изкупените облигации с общ номинал от 1 989 470 евро. В резултат на обезсилването остатъчният брой облигации намалява от 10,000 броя на 6,605 броя, <b>а остатъчният номинал на облигационната емисия - до EUR 3 870 530.</b></p> <p>Към 30.06.2022 г. в Централен депозитар АД не са обезсилени 4200 броя от закупените от ХипоКредит АД облигации от настоящата емисия и не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6605 броя с текущ общ номинал 3 870 530 евро на 2 405 броя облигации с текущ общ номинал 1 409 330 евро.</p> <p>Към 30.09.2022 г. непогасеният размер на главницата на емисията е в размер на 1 409 330 евро.</p>
Срок	<p>Първоначално - 5 години (60 месеца) до 30.07.2013 г./</p> <p>След реструктуриране с решение на ОСО от 21.01.2013 г. - 8 години и 11 месеца (107 месеца).</p> <p>След реструктуриране с решение на ОСО от 27.07.2016 г. - 11 години и 11 месеца (143 месеца).</p> <p>След реструктуриране с решение на ОСО от 28.04.2021 г. - 14 години и 5 месеца (173 месеца)</p>
Падеж	<p>С решение на ОСО от 28.04.2021 г. срокът на емисията се удължава до 30.12.2023г.</p> <p>Преди това, с решение на ОСО от 27.07.2016 г. срокът на емисията беше удължен до 31.12.2021г.</p>

**Обезпечение**

- 1) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на дружеството по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека.
- 2) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството в ОББ АД в евро, по която сметка първоначално са прехвърлени всички средства постъпили



по набирателната сметка на облигационната емисия от първичното записване на облигациите, намалени със средствата покрити от обезпечението по т. 1) и първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството в ОББ АД в лева и по разплащателна сметка на дружеството в ОББ АД в евро.

3) Запис на заповед издаден от ХипоКредит АД и авалиран от дружеството Кредитекс ООД, обезпечаваща 110% от номинала на емисията. Записа на заповед е издаден без протест и разноски, на предявяване. Във връзка с удължаването на срока на облигационния заем до 30.06.2018 г. с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. Емитентът се задължава да издаде нов запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от Кредитекс ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на Емисията към момента на издаването му - **към датата на настоящия доклад не е издаден нов запис на заповед.**

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

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

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

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

---

#### Лихвен процент

6M EURIBOR + 3.125%, минимум 7%, изменен с решение на ОСО от 27.07.2016 г. на фиксирана лихва в размер от 3.90% годишно, в сила от 1.07.2016 г., изменен с решение на ОСО от 12.06.2019 г. на фиксирана лихва в размер от 2.90% годишно, в сила от 1.07.2020 г., изменен с решение на ОСО от 29.12.2020 г. на фиксирана лихва в размер от 2.50% годишно, в сила от 31.12.2020 г., изменен с решение на ОСО от 29.12.2021 г. на фиксирана лихва в размер от 1.9% годишно, в сила от 31.12.2021 г.

---

#### Купонни плащания

До 21.01.2013 г. - 6 месеца, съответно на 30 януари и 30 юли.

От 21.01.2013 - 3 месеца, съответно на 30 март, 30 юни, 30 септември и 30 декември всяка година.

От 27.07.2016 г. - 12 месеца на 30.06 всяка година.

От 1.07.2020 г. - 6 месеца, на 30 декември и 30 юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) за всяка календарна година до изплащането на облигационния заем.

---

#### Годишен бонус

*Изменен с Протокол от ОСО от 9.01.2020г. по отношение на свързаното с емитента лице "КРЕДИТЕКС" ЕООД, като се изключват от изчисленията на годишния бонус финансовите резултата на Кредитекс, както следва:*

След края на всяка календарна година, на датата на годишното лихвено плащане (30 юни), заедно с лихвата емитентът изплаща допълнително възнаграждение по облигационния заем и годишен бонус в размер на дял от нетната печалба (след данъци) за изминалата година на емитента ХипоКредит АД, който дял се определя като съотношението на непогасената главница на емисия 7 към сумата на непогасените главници на емисия 6 и 7, по стойностите им към края на изминалата календарна година, както са посочени в заверения от одитора Годишен финансов отчет на емитента, като сумата на изплатената лихва и годишния бонус общо не

надвишава еквивалента на 6% годишно, начислени текущо (на база 365/365 дни) върху непогасената главница на емисията през тази календарна година.

<b>Погасяване главница</b>	<b><u>Еднократно на падежа 30.12.2023 г.</u></b>
<b>Предсрочно погасяване</b>	<p>Право на еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на купонно плащане, без такса за предсрочно погасяване от погасявания номинал. При частични погасявания размерът на погасявания номинал трябва да е кратен на 10 000 без десетичен остатък.</p> <p>Емитентът се задължава <b>текущо да насочва всички парични средства</b>, постъпващи при него от погасяването (посредством всички предвидени от закона способности, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на заложените за обезпечение на облигацията вземания по предоставени от емитента ипотечни кредити, <b>за погасяване на задълженията на ХипоКредит АД за изплащане на дължимите лихви и главница по емисията.</b></p> <p>Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата, че към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро. 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 предоставени от него ипотечни заеми, които вземания са заложен за обезпечение на емисията, да се насочват и постъпват до края на отчетното тримесечие в заложените банковите сметки.</p> <p>Емитентът и свързаното с него дружество Кредитекс ООД се задължават да осигурят всички парични наличности над посочения по-горе лимит от 300 000 евро, които парични наличности са постъпили при тях в резултат от продажбата на недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечен заем, които вземания са заложен като обезпечение по емисията, след покриване на разходите по сделката, да бъдат ползвани изцяло за погасяване на задълженията на ХипоКредит АД за изплащане на дължимите лихви и главница по емисията. Във връзка с това, емитентът и свързаното с него дружество Кредитекс ООД се задължават да осигурят получената цена при извършване на съответните продажби на недвижими имоти и/или заложен по облигацията вземания да постъпва директно по посочените заложен банкови сметки.</p> <p>Емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главницата, че към края на всяко тримесечие сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300 000 евро и да бъдат едновременно спазени определени условия.</p>
<b>Покритие на обезпечение и финансови коефициенти</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Покритие на обезпечението</b></li></ul> <p>До 21.01.2013 г. съотношението между сбора от сумата на непогасените главници по вземанията, влизаци в обезпечението и заложените вземания на парични средства по разплащателната сметка, към размера на емисията, следва да не е по-малко от 110%.</p> <p><b>От 21.01.2013 г.</b> сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми да е не по-малка от 110% от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.</p> <p><b>Рисковата стойност на вземането по ипотечен заем се определя както следва:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) Оставаният 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.</li><li>(2) Установената по реда на предходната точка (1) настояща стойност на оставания дължим паричен поток по заема се намалява с процент за</li></ol>

евентуални бъдещи загуби в зависимост от рисковата група, в която е



класифицирано вземането, както следва:

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

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

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

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

- настоящи и бъдещи вземания по предоставените от емитента ипотечни заеми;
  - настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми; и
  - паричните средства по заложените банкови сметки,
- да е не по-малка от 110% от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.

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

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

- **Съотношение на ливъридж**, изчислено като: (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи): **максимум 90%**;
- **Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви**, изчислено като: Приходи от лихви / Разходи за лихви: **минимум 110%**;

**При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:**

## 1. Важни събития

### Общи събрания на облигационерите и корпоративни събития

- 1.1. Изменение в устава на дружеството и промяна на седалището на ХипоКредит АД в гр. Ловеч със седалище на управление – гр. Ловеч, ж.к. Здравец, бул. Мизия №6. Промените са вписани в Търговския регистър на 14.07.2022 г..
- 1.2. Извършено лихвено плащане на 06.06.2022 в размер на 26 114,14 лв. (двадесет и шест хиляди сто и четиринадесет лева и четиринадесет стотинки).
- 1.3. Изменение в устава на дружеството, вписано на 12.05.2022 г.
- 1.4. Промяна в съвета на директорите на дружеството, вписано на 28.04.2022 г. в Търговския регистър – вписване на „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД, ЕИК/ПИК 205254848 и отписване на Ивелина Александрова в СД на ХипоКредит АД.
- 1.5. На 05.01.2022 г. съветът на директорите на ХипоКредит ЕАД взе решение за обезценка на финансови активи на стойност 2 276 хил. лв. Обезценката е отразена във финансовия отчет към 31.12.2021 г.
- 1.6. Проведено ОСО на 29.12.2021 г. - намаление на лихвения процент по емисията от 2.5% на 1.9%, считано от 31.12.2021 г.
- 1.7. Проведено ОСО на 28.04.2021 г. - удължаване на падежа на емисията с 30 месеца спрямо настоящия падеж (31.12.2021), тоест падежът на облигационната емисия се

**удължава до 30.12.2023 г.**

**1.8. Увеличение на капитала на ХипоКредит ЕАД с апортна вноска на вземания на едноличния собственик от ХипоКредит ЕАД и съответно изменение в Устава на дружеството.**

На 02.02.2021 г., на основание чл. 193 ТЗ, едноличният собственик на капитала е взел решение за увеличение на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД с непарична вноска, представляваща парични вземания от „ХипоКредит“ ЕАД в общ размер на 1 400 000.00 лв. и в тази връзка за промяна на устава. На 25.02.2021 г., на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ, е издаден акт за назначаване на вещи лица № 20210224152351 със задача изготвяне на заключение за оценка на непаричната вноска. Оценката е изготвена и подадена в АВ на 02.04.2021 г.

На 22.04.2021 г. под номер 20210422144257 в ТР при АВ е вписан нов устав на дружеството, отразяващ увеличение на основния капитал на ХипоКредит ЕАД от 1 400 000 лв. на 1 856 400 лв., разпределени в 92820 броя акции с номинал 20 лв. всяка акция чрез апорт на вземания на едноличния собственик от ХипоКредит ЕАД в размер на 1400 хил. лв.

**1.9. Проведено ОСО на 29.12.2020 г. - намаляване на лихвения процент по емисията от 2.9% на 2.5%.**

По искане на емитента Довереникът ОББ е свиквано ОСО на облигационерите на 15.12.2020 г. което се състоя на втората дата - 29.12.2020 г., което взе следното решение:

Общото събрание на облигационерите взема решение за намаляване на лихвения процент по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от „ХипоКредит“ ЕАД, от 2,9% на 2,5%, считано от 31.12.2021 г.

**1.10. Уведомление за смяна на собствеността на ХипоКредит**

С писмо от 1.09.2020 г. емитентът е уведомил довереника за продажбата на 100% от капитала на ХипоКредит, с което ХипоКредит е станало еднолично акционерно дружество и уставът на дружеството е променен в съответствие с това.

1.11. През 2020 г. е подновено част от учреденото от ХипоКредит обезпечение на облигационната емисия, поради изтичане на срока на залога върху вземанията.

1.12. На 20.04.2021 г. е подновен и уредения от Кредитекс залог, част от обезпечението на облигационната емисия.

1.13. През юли 2020 г. е направено е частично заличаване на залозите, учредени по реда на ЗОЗ в полза на ОББ АД върху вземания, които са цедирани на трети лица и с получената цена на цесията е погасена към 30.06.2019 г. част от главницата по емисия.

1.14. **Общо събрание на облигационерите, проведено на 12.06.2020 г. - промяна на периода на лихвено плащане от 12 месечен на 6 месечен, считано от 01 юли 2020**

На 12.06.2020 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на емисия обезпечени корпоративни облигации ISIN BG2100038079, на което: 1) потвърди срокът за изплащане на емисията 31.12.2021 г.; 2) констатира липсата на условия за изплащане на Годишен бонус, съгласно т. 1.4 от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г.; 3) потвърди съгласието си да бъдат частично заличени залозите, учредени по реда на ЗОЗ в полза на ОББ АД върху вземания, които са цедирани на трети лица и с получената цена на цесията е погасена към 30.06.2019 г. част от главницата по емисия ISIN BG2100038079; 4) **взе решение за промяна на периода на лихвено плащане от 12 (дванадесет) месечен на 6 (шест) месечен, считано от 01 юли 2020 г., като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30 декември и 30 юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) за всяка календарна година до изплащането на облигационния заем.**

**1.15. Намаление на капитала на емитента ХипоКредит АД**

С уведомление от 18.02.2020 г. ХипоКредит АД информира Довереника на облигационерите относно вписване в ТР на намаление на капитала на дружеството. Решението за намалението на капитала е взето от ОСА с Протокол от 12.02.2020 г.

Съгласно решението, капиталът на дружеството се намалява от 7 млн. лв. на 1.4 млн. лв., чрез намаляване на номиналната стойност на акциите. Целта на извършеното намаление е покриване на реализирани загуби за периода 2015 - 2018 г. в общ размер от 5 859 398.79 лв., което не може да се компенсира по друг начин и отразяване на реалния размер на общата стойност на материалните активи, финансови активи и гарантираните вземания на дружеството.



### 1.16. Общо Събрание на Облигационерите, проведено на 9.01.2020

На състоялото се на 9.01.2020 г. ОСО са взети следните решения:

По т. 1 от предварително обявения дневен ред:

Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за промяна на предходно решение по т.1.4 на Общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г., както следва:

„Отделно и независимо от лихвата (по точка 1.3 тук по-горе), Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус (Success Fee), изчислен под формата на надбавка, към лихвения процент, определен по точка 1.3. Размерът на надбавката се изчислява, като сумата на Нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30ти юни на съответната година, умножена по 100, т.е.:

Бонус=( Нетна печалба на „ХипоКредит“ АД) x 100 /(Сума непогасени главници Емисии №6 и №7)

Нетната печалба на Емитента „ХипоКредит“ АД се взема от заверения от одитора Годишен финансов отчет на Емитента към края на изминалата календарна година, като общия лихвен процент дължим от „ХипоКредит“ АД по емисията и формиран от сумата на лихвения процент определен в т.1.3 и надбавката определена по настоящата точка 1.4 общо не може да надвишава 6.00% (шест процента) годишно.

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

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

По т. 2 от предварително обявения дневен ред

Общото събрание на облигационерите дава съгласие да бъдат частично заличени залозите, учредени по реда на ЗОЗ в полза на ОББ АД върху:

1) вземания в общ размер на 152 523,81 евро на ХипоКредит АД по Договори за заем с номера 02-0458-1, 7601-0024-6, 4411-0063-0, 56-0219-2, 02-0887-0, 4411-110015, 02-0757-5, 4611-0007-0, 56-0213-0, 02-0928-5, 02-0929-0, 7601-0040-0, които са цедирани на трети лица на 21.06.2019 г. и с получената цена на цесията 153 361,18 евро е погасена част от главницата по емисия ISIN BG2100018089.

2) настоящи и бъдещи вземания в общ размер на 152 523,81 евро от продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по Договори за заем с номера 02-0458-1, 7601-0024-6, 4411-00630, 56-0219-2, 02-0887-0, 4411-110015, 02-0757-5, 4611-0007-0, 56-0213-0, 02-0928-5, 02-0929-0, 7601-0040-0, които вземания са заложи като обезпечение по Емисия ISIN BG2100018089 и са цедирани на трети лица на 21.06.2019 г. и с получената цена на цесията 153 361,18 евро е погасена част от главницата по емисия ISIN BG2100018089.

Към датата на този доклад посочените в Решението по-горе залози, все още не са заличени.

### 1.11. Промяна на собствеността в компанията-майка и непряко в ХипоКредит

На 9.08.2019 г. в ТР на АВ, по партидата на Кефер ЕООД, ЕИК 110530838, притежаващо 100% от компанията майка Кредитекс ЕООД и непряко 100% от капитала на ХипоКредит АД са вписани промени, както следва:

- Съдружниците Лотопия ЕООД и Петя Вълева продават дяловете си в Кефер ООД на ВН Асет Мениджмънт Сървисис Ау Гмбх, в резултат от което ВН Асет Мениджмънт Сървисис 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.

### 1.12. Общо Събрание на Облигационерите 12.06.2019 г.

„Обединена българска банка“ АД, в качеството на банка-довереник на облигационерите по емисия

корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от „ХипоКредит“ АД, е свикала Общо събрание на облигационерите на 29.05.2019 г., но поради липса на кворум ОСО се проведе на втората обявена дата, 12.06.2019 г., като взе следните решения по предварително обявения дневен ред:

**По точка 1:** Разглеждане на информация и вземане на решение относно установено нарушение на коефициента на покритие на лихвите, който към 31.12.2018 г. е в размер на 55.9% при изискване на Проспекта на емисията за поддържане на мин. 110% и във връзка с реализираната към края на 2018 г. нетна загуба от 2.284 млн. лв. в резултат на отчетени разходи за обезценка на финансовите активи на дружеството, които могат да се приемат за влошаване на финансовото състояние на ХипоКредит АД към 31.12.2018 г. и информация съгласно чл. 100ж, ал. 1, т.2 от ЗППЦК за мерките, които са и/или ще бъдат предприети за обезпечаване изпълнението на задълженията на ХипоКредит АД по облигационната емисия.

Решение: *Приема представената от емитента информация относно мерките, които са или ще бъдат предприети за обезпечаване изпълнението на задълженията му по облигационната емисия*

**По точка 2:** Вземане на решение за потвърждаване / отмяна / промяна на решението по т. 1.1. от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г. за удължаване на срока на Емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от „ХипоКредит“ АД.

Решение: *ОСО потвърждава удължаването на срока на изплащане на облигационния заем при условията на решението по т. 1.1. от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г., като падежът на емисията е 31.12.2021 г.*

**По точка 3:** Представяне и приемане за информация на облигационерите на финансовите отчети на емитента „ХИПОКРЕДИТ“ АД и на свързаното с него лице „КРЕДИТЕКС“ ООД с оглед преценката на наличието на условия за изплащане на Годишен бонус съгласно т. 1.4. от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г.

Решение: *ОСО констатира липсата на условия за изплащане на годишен бонус, съгласно т. 1.4 от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г. по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от „ХипоКредит“ АД.*

**По точка 4:** Изменение на лихвения процент по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от „ХипоКредит“ АД.

Решение: *ОСО намалява лихвения процент по\_по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от „ХипоКредит“ АД от 3.9% на 2.9%, считано от следващия лихвен период от 1.07.2019 при условие, че в срок до 30.06.2019 г. емитентът ХипоКредит АД направи погашение по главницата на емисията не по-малко от 255 000 евро.*

### **1.13. Частично предсрочно погасяване на главницата**

Съгласно представения от емитента отчет и платежни документи към 30.09.2019 г., на 30.06.2019 г. е направено частично предсрочно погасяване по главницата на облигацията в размер от **257 620 евро (503 860.92 лева)**. Сумата на предсрочно погасената главница е частично финансирана от продажната цена в размер от 203 хил. евро на цедираните на 21.06.2019 г. вземания по 12 бр. Договори за заем и частично по един договор за заем, които са част от обезпечението по облигационната емисия.

На същата дата е извършено частично предсрочно погасяване и по другата облигационна емисия в размер от 373 338 евро (730 185.66 лв.), финансирано чрез продажба чрез цесия на вземания, заложили в полза на Общинска банка по тази емисия, 7 договора за заем на цена общо 457 хил. евро

**1.14. Установено влошаване на финансовото състояние на емитента към 31.12.2018 г. и към 30.06.2019 г.**

На база предоставените от емитента финансови отчети, отчети за изпълнението на задълженията по облигационната емисия и допълнителна информация към 31.12.2018 г. е установено рязко



**влошаване на финансовите резултати на емитента с оглед способността му да изпълнява задълженията към облигационерите и нарушаване на коефициента на покритие на лихвите.** Дружеството е реализирало загуба към 31.12.2018 г. в размер на 3 577 млн. в резултат преди всичко на отчетените разходи за обезценка на финансови активи в размер на 3 653 хил. лв. и на отрицателния нетен лихвен доход. Коефициентът на покритие на лихвите към 31.12.2018 г. е в размер на едва 55.9% при изискване на Проспекта на емисията за поддържане на мин. 110%.

*Доклад на независимия одитор по годишния финансов отчет към 31.12.2018 г.*

В доклада относно одита на финансовия отчет към 31.12.2018 одиторът изразява мнение, че съществува несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие.

Обърнато е внимание, че Дружеството е отчетло нетна загуба в размер на 3 577 хил. лв. през годината, завършваща на 31.12.2018 г. и несъответствие с част от финансовите показатели по облигационните заеми - покритие на лихвите и изискването за минимален размер на обезпечението по емисия облигации с ISIN 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.

Във връзка с влошеното финансово състояние и нарушението на коефициента на покритие на лихвите, от емитента е изисквана информация съгласно чл. 100ж, ал. 1, т.2 от ЗППЦК относно мерките, които са предприети за обезпечаване изпълнението на задълженията му по облигационната емисия. Информация за тези мерки е представена и приета от ОСО от 12.06.2019 г.

За целите на покриването на натрупаната, но непокрита загуба за периода 2015 г.- 2018 г. е предприето и вписано намаление на капитала на дружеството от 7 млн. на 1.4 млн. лв. (моля вижте т. 2.1. по-горе)

Към 31.12.2021 г. емитентът продължава да е на загуба в размер от 168 хил. лв., но в значително по-малки размери в сравнение с 2018 г.

Коефициентът на покритие на лихвите на 12 месечна база към 31.12.2021 г. се подобрява съществено като възлиза на 170%, което покрива изискванията за минимум 110%. Подобриенето се дължи на отчетените през отчетния период наказателни лихви.

#### **1.15. Налагане на запор по сметки на емитента, февруари 2018 г.**

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

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

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

#### **Обратно изкупуване на облигации**

##### **1.16. Придобиване на собствени облигации от емитента**

В периода **01.06.2016 - 30.09.2022 г.** емитентът ХипоКредит АД е придобил за собствена сметка общо **7 595 броя облигации** от настоящата 7-ма емисия облигации (ISIN BG2100018089). Емитентът е информирал довереника на облигационерите за следните извършени покупки за собствена сметка на облигации от настоящата емисия:

- На 01.06.2016 г. - придобиване на 645 броя облигации, обезсилени;
- На 21.02.2017 г. - придобиване на 54 броя облигации, обезсилени;
- На 23.02.2017 г. - придобиванена 116 броя облигации, обезсилени;
- На 04.05.2017 г. - придобиванена 270 броя облигации, обезсилени;
- На 20.06.2017 г. - придобиванена 120 броя облигации, обезсилени;

- На 21.07.2017 г. - придобиванена 770 броя облигации, обезсилени;
- На 27.11.2017 г. - придобиванена 110 броя облигации, обезсилени;
- На 28.11.2017 г. - придобиванена 140 броя облигации, обезсилени;
- На 11.12.2017 г. - придобиванена на 170 броя облигации, обезсилени;
- На 12.03.2018 г. - придобиванена 300 броя облигации, обезсилени;
- На 16.03.2018 г. - придобиванена 220 броя облигации, обезсилени;
- На 08.05.2018 г. - придобиванена 130 броя облигации, обезсилени;
- На 05.06.2018 г. - придобиванена 350 броя облигации, обезсилени;
- На 04.07.2018 г. - придобиванена 170 броя облигации;
- На 09.08.2018 г. - придобиванена 170 броя облигации;
- На 21.08.2018 г. - придобиванена на 45 броя облигации;
- На 23.08.2018 г. - придобиванена на 45 броя облигации;
- На 03-04.09.2018 г. - придобиванена на 100 броя облигации.
- На 25.03.2019 г. - придобиванена на 110 броя облигации
- На 17.04.2019 г. - придобиванена на 110 броя облигации
- На 19.08.2021 г. - придобиванена на 360 броя облигации
- На 26.11.2021 г. - придобиванена на 2300 броя облигации
- На 14.12.2021 г. - придобиванена на 500 броя облигации
- На 16.12.2021 г. - придобиванена на 290 броя облигации

От обратно изкупените 7 595 броя корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100018089 с Емитент ХипоКредит АД, 3395 бр. облигации, закупени до 30.06.2018 г., са обезсилени в ЦД. Към **30.09.2022 г. в Централен депозитар не са обезсилени 4200 бр. от закупените облигации от ХипоКредит АД и не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6605 броя с текущ общ номинал 3 870 530 евро на 2 405 броя облигации с текущ общ номинал 1 409 330 евро.**

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

- 51 броя облигации на 03.02.2017 г.;
- 23 броя облигации на 29.05.2018 г.;
- 100 броя облигации на 10.12.2019;
- 874 броя облигации на 30.09.2020 г. са обратно изкупени от ХипоКредит
- Към 31.12.2021 г. общо 1048 броя от облигациите са обратно изкупени от ХипоКредит, като не е отразено обезсилването на закупените облигации.
- 100 броя облигации на 25.09.2019 са изкупени от свързаното „Кей Ел Ес Ен“, ЕИК 204606588

с номинал 62 400 евро.

**Към 31.03.2022 г. закупените от ХипоКредит ЕАД облигации от емисия с ISN – код BG2100038079 с емитент ХипоКредит ЕАД са общо 3148 бр. Към 31.03.2022 г. в ЦД не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6000 броя с текущ номинал 3 744 000 евро на 2 852 броя облигации с текущ общ номинал 1 779 648 евро.**

Въпреки благоприятният ефект от обратното изкупуване на облигациите на значително по-ниска цена от номинала, както върху финансовия резултат, така и върху намалението на дълга на дружеството, **действията по обратно изкупуване на облигации от емитента представляват нарушение на условията на емисията и на задълженията на емитента, да насочва всички средства от погашения на заложените вземания и/или продажби на имоти, служили за обезпечение на заложените по облигацията вземания за погасяване на задълженията по облигацията към всички облигационери.**

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

Във връзка с изискванията на Централен депозитар АД за целите на регистриране на намалението на броя на регистрираните облигации с броя на обратно изкупените и обезсилени облигации с решението по Протокол от 25.05.2017 г. Общото събрание на облигационерите е дало съгласие и задължило емитента да намали броя на регистрираните облигации чрез обезсилване на вече придобитите или на облигации, които ще бъдат придобити от емитента.



През м. юли 2018 г. е отразено обезсилването на 3,395 броя облигации от настоящата емисия в Централен депозитар АД, с което остатъчният брой облигации намалява от 10,000 броя на 6,605 броя, а остатъчният номинал на емисията - до EUR 3 870 530.

Във връзка с неизпълнението на решенията на ОСО от 25.05.2017 г. ОББ в качеството ѝ на довереник на облигационерите е изпратила Писмо-уведомление (изх. Номер 1875-2022/27.01.2022) до емитента Хипокредит ЕАД за констатираното нарушение и е поставила 5-дневен срок за предприемане на действия за обезсилване на обратно изкупените облигации.

За неизпълнението е уведомен и основния облигационер.

В 5-дневния срок Хипокредит с писмо изх. Номер 12/31.01.2022 г. е информирал довереника, че са в процес на преглед на процедурата по обезсилване на облигациите и в най-скоро време ще информират довереника за прогреса в действията им.

Към датата на настоящия доклад придобитите от емитента след 30.06.2018 г. облигации (4200 броя) не са обезсилени.

#### Подновяване на обезпечение

##### 1.18. Подновяване на вписването на особени залози

Във връзка с изтичане на крайния срок на действие на два вписани особени залога по облигационната емисия на 15.08.2018 г. е подновено вписването на особени залози N 2013090201281 и N 201309101001820, първоначално вписани съответно на 02.09.2013 и 13.09.2013 г.

1.19. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството -

Образувани са:

- т.д. № 133/2015 г. с цена на иска 715 хил. евро;
- т.дело № 2905/2017 г. с цена на иска 230 хил. евро;
- гр.д. № 20659/2014 г. с цена на иска 90 хил. евро;
- т. дело 2906/17 г. с цена на иска 153 хил. евро.

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

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

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

Не е подписан и не е издаден нов запис на заповед по т. 1.5 от решенията на ОСО от 8.10.2014 г. към датата на този доклад.

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

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

Към датата на този доклад все още не е извършено частичното заличаване на посочените залози, съгласно Решението по т. 2 от дневния ред на ОСО от 9.01.2020 г.

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

##### а. Настъпили промени в срока на облигационния заем

С решение на ОСО от 28.04.2021 г. срокът на облигационната емисия отново е удължен с 30 месеца до 23.12.2023 г. спрямо предходно удължения срок (30.06.2021 г.)

Преди това, с решение на ОСО от 27.07.2016 г. срокът на емисията се удължава с още 3 години



до 30.06.2021 г.

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

Емитентът е длъжен да изплати цялата главница на облигационната емисия **не по-късно от датата на падежа 30.12.2023 година**, като има право да извърши **еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата** във всякакъв размер на всяка дата на лихвено (купонно) плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване от погасявания номинал. При извършване на частични погасявания на главницата на облигационната емисия размерът (в евро) на всяко едно такова погасяване задължително трябва да е делим на 10,000 (десет хиляди) без (десетичен) остатък.

#### **b. Настъпили промени в периода на лихвени плащания**

**С решенията на ОСО от 21.01.2013 г. периодът на лихвено (купонно) плащане по облигационната емисия се променя на 3-месечен**; като датите за извършване на лихвени (купонни) плащания са: 30<sup>ти</sup> март, 30<sup>ти</sup> юни, 30<sup>ти</sup> септември и 30<sup>ти</sup> декември (или първия следващ работен ден, ако датата е официален неработен ден) във всяка година до пълното изплащане на задълженията по облигацията.

Първата дата за дължимо лихвено (купонно) плащане след датата ОСО от 21.01.2013 г. е 30.03.2013 г., към която дата емитентът дължи лихва върху непогасената главница на облигацията за периода от 31 януари 2013 г. до 30 март 2013 г. (вкл.).

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

**С решенията на ОСО от 12.06.2020 г. периодът на лихвено плащане се променя на 6-месечен, като датите за извършване на дължимите лихвени плащане са 30 декември и 30 юни всяка година.**

#### **c. Настъпили промени в размера на купонната лихва**

С решенията на ОСО от 27.07.2016 г., в сила от 1.08.2016 г. върху непогасената главница на облигационния заем се дължи **фиксирана лихва в размер на 3.90% годишно**. Решението по предходното изречение влиза в сила, при условие че компетентният орган на емитента одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на общо събрание, за което емитентът своевременно уведомява облигационерите и банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие.

Съгласно решението на ОСО от 12.06.2019 г. лихвеният процент по облигацията е променен на **фиксирана лихва в размер от 2.90% годишно, в сила от 1.07.2020 г.**

Съгласно решението на ОСО от 29.12.2020 г. лихвеният процент по облигацията е променен на **фиксирана лихва в размер от 2.50% годишно, в сила от 31.12.2020 г.**

**Съгласно решението на ОСО от 29.12.2021 г. лихвеният процент по облигацията е променен на фиксирана лихва в размер от 1.90% годишно, в сила от 31.12.2021 г.**

#### **d. Въвеждане на Годишен бонус (Success Fee)**

С решение по т.1.4. на ОСО от 27.07.2016 г. се въвежда годишен бонус (Success Fee). Отделно и независимо от лихвата, емитентът дължи като допълнително възнаграждение по облигационния заем и годишен бонус (Success Fee), изчислен под формата на допълнителна лихва, към купонната лихва. Размерът на годишния бонус се изчислява, като сумата на Нетната печалба (след данъци) за изминалата година на емитента ХипоКредит АД и на свързаното с него лице



Кредитекс ООД, се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30-ти юни на съответната година, умножена по 100, т.е.:

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

Нетната печалба на емитента ХипоКредит АД и на свързаното с него лице Кредитекс ООД се взимат от заверения от одитора годишен финансов отчет на емитента и на свързаното с него лице Кредитекс ООД към края на изминалата календарна година, като сумата на изплатените лихва и годишен бонус общо не надвишава еквивалента на 6.00% годишно, начислени текущо (на база 365/365 дни) върху непогасената главница на емисията през тази календарна година.

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

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

**Решението за годишния бонус влиза в сила, при условие** че компетентният орган на емитента и на свързаното с него лице Кредитекс ООД одобри и приеме всички решения на облигационерите, взети на общото събрание, за което емитентът своевременно уведомява облигационерите и банката довереник и представя документите, доказващи изпълнението на това условие. **Условието е изпълнено към датата на настоящия доклад.**

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

- Забрана за изплащане на дивиденди. Емитентът ХипоКредит АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационната емисия.
- Субординиране спрямо емисията на заем, предоставен на емитента от свързаното с него лице Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) - наричан тук по-долу за краткост Заема от TBIF. Емитентът ХипоКредит АД се задължава, преди и докато не погаси напълно всички задължения по облигационната емисия:
  - o да не погасява главницата на Заема от TBIF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро - освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на емитента в не по-малък от погасяването размер;
  - o да не изплаща по Заема от TBIF лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.

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

- Емитентът е предоставил на довереника на облигационерите заверено копие от Протокол на заседание на Съвета на директорите на ХипоКредит АД от 29.07.2016 г., с което Съветът на директорите е одобрил и приел всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г.
- Емитентът е предоставил на довереника на облигационерите Протокол на заседание на общото събрание на съдружниците на свързаното с емитента лице Кредитекс ООД от 28.07.2016 г., с което Общото събрание на съдружниците на Кредитекс ООД е одобрило и приело всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г., които пряко се отнасят до и ангажират Кредитекс ООД, както и е взело решение в качеството си на мажоритарен акционер с 85.7% от капитала на ХипоКредит АД, да гласува за одобряване и приемане на всички решения на облигационерите, взети на общото събрание на облигационерите, проведено на 27.07.2016 г., от общото събрание на акционерите на ХипоКредит АД.
- Емитентът е предоставил на довереника на облигационерите документ от компетентния орган на ХипоКредит АД (Протокол от ОСА от 15.09.2016г.) за одобряване и приемане на приетите

решения по точки 2.(в)(1) и 2.(в)(2) от проведеното на 10.06.2016 г. Общо събрание на облигационерите от емисия № 7, подробно описани по-горе.

Общите събрания на облигационерите, проведени на 25.05.2017 г., 30.05.2018 г. и 12.06.2019 г. и 12.06.2020 г. констатира липсата на условия за изплащане на Годишен бонус съгласно т. 1.4 от Протокол на ОСО от 27.07.2016 г.

**С решение на ОСО от 9.01.2020 г. по т. 1 от дневния ред, решението на ОСО от 27.07.2016 г., с което се въвежда годишния бонус (Success Fee) се променя, като за целите на изчисляването на годишния бонус се изключват финансовите резултата на свързаното дружество Кредитекс.**

#### **е. Настъпили промени в обезпечението по облигационната емисия**

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

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

- Емитентът се задължава да учреди, както и да осигури учредяване от свързаното с него дружество Кредитекс ООД, в полза на довереника на облигационерите на особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложен като обезпечение по емисията. **Решението е изпълнено.**
- Емитентът се задължава да учреди и предостави в полза на довереника на облигационерите **финансово обезпечение чрез договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО)** при всички условия на Довереника на облигационерите. Финансовото обезпечение следва да бъде върху всички настоящи и бъдещи вземания по следните банкови сметки на емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от емисията в обращение във всеки един момент:
  - o IBAN BG62UBBS80021032946710 - сметка в BGN;
  - o IBAN BG19UBBS80021427888610 - сметка в EUR;

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

- Емитентът и свързаното с него дружество Кредитекс ООД се задължават да допълват залога във всеки един момент, в който бъде установено, че предстои принудително изпълнение върху ипотекиран недвижим имот за събиране на вземане на емитента по договор за финансиране, което вземане е заложено като обезпечение по емисията, както и когато емитентът или свързаното с него дружество Кредитекс ООД придобият нов недвижим имот в резултат на проведено принудително изпълнение върху него или по какъвто и да е друг начин, като учредят особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на съответния недвижим имот. **С вписване от 15.07.2016 г. е допълнен залога върху вземанията от продажби на новопридобити недвижими имоти от ХипоКредит АД, които са били обезпечение по заложените вземания на облигационната емисия.**
- Във връзка с удължаването на срока на облигационния заем до 30.06.2018 г. с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. **емитентът се задължава да издаде нов запис на заповед, без разноски и протест, на предявяване, както и авалиран от Кредитекс ООД, за сума, представляваща 110% от номинала на емисията към момента на издаването му. Задължението за издаването на нов запис на заповед е следвало да се изпълни в срок от 10 работни дни от датата на провеждане на ОСО. Към датата на настоящия доклад решението не е изпълнено.**



- На 18.07.2019 г. емитентът е уведомил довереника, че на 21.06.2019 г. ХипоКредит АД е цедирало заложените към ОББ вземания по 12 броя договори за заем и частично по един договор за заем. Приходите от продажбата в размер от 203 хил. евро са насочени за частично предсрочно погасяване по облигационната емисия. Във връзка с това предстои заличаване на залога по тези вземания.

**f. Настъпили промени в оценката на имуществото, предмет на обезпечение**

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

С решенията на ОСО от 21.01.2013 г. методиката на оценка на заложените по облигационната емисия вземания се променя. **Рисковите стойности на вземанията се определят**, като за целта емитентът класифицира вземанията си по предоставените ипотечни заеми в четири рискови групи, както следва:

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

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

- (1) Оставащият дължим за получаване по заема паричен поток от погасителни плащания (в т.ч. за главница, лихва и всички останали суми за получаване, посочени в погасителния план на заема) се **дисконтира чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент**;
- (2) Установената по реда на предходната точка (1) настояща стойност на оставащия дължим паричен поток по заема **се намалява с процент за евентуални бъдещи загуби в зависимост от рисковата група**, в която е класифицирано вземането, както следва:
  - за **вземания под наблюдение**: намалява се с 10%;
  - за **необслужвани вземания**: намалява се с 50%;
  - за **вземания, класифицирани като загуба**: намалява се със 100%;
- (3) Рисковата стойност на вземането по ипотечния заем се формира, като към установената по реда на точка (2) стойност се **прибавя половината от стойността, за която са застраховани** (с емитента като първи бенефициент) недвижимите имоти, ипотекирани с първа по ред ипотека в полза на емитента за обезпечение на заема.

Емитентът предоставя на банката-довереник информация за показателите, посочени по-горе, до 15<sup>то</sup> число на месеца, следващ края на всяко календарно тримесечие.

С решенията по т. 3.1 и 3.2. от Протокола на ОСО от 8.10.2014 г. и във връзка с допълването на обезпечението се променя обхвата и методиката на оценка на заложените вземания, като сумата от рисковите стойности на заложените в полза на банката-довереник:

- настоящи и бъдещи **вземания по предоставените от емитента ипотечни заеми**; и
- настоящи и бъдещи **вземания от продажбата на недвижими имоти**, които са били придобити от емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат **напроведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми**; и
- **паричните средства по банковите сметки**, посочени по-горе, да е **не по-малка от 110%** от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.

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

Рисковите стойности на вземанията от последващите продажби на недвижими имоти, които са

били **придобити от емитента** в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми се оценяват в размер на **по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% от неговата застрахователна стойност**.

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

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

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

Емитентът се задължава с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на облигационната емисия вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотеките недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на емитента ХипоКредит АД или в баланса на свързаното с емитента дружество Кредитекс ООД, както и средствата, получени от цесия на такива вземания):

- **да не предоставя нови ипотечни заеми;**
- **да не погасява главницата по полученото финансиране от свързаното с емитента лице Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands) под EUR 1 100 000 (един милион и сто хиляди), освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на емитента в не по-малък размер.**

**С решението на едноличния собственик от 02.02.2021 г.**, за увеличение на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД с непарична вноска, представяваща парични вземания от „ХипоКредит“ ЕАД в общ размер на 1 400 000.00 лв., всички вземания на едноличния собственик на ХипоКредит са трансформирани в капитал и погасени. Увеличението на капитала (ефективно, замяната на дълга срещу собственост) е вписано на 22.04.2021 г. и е отразено в изменение на устава на дружеството, отразяващо увеличение на основния капитал на ХипоКредит ЕАД от 1 400 000 лв. на 1 856 400 лв., разпределени в 92 820 броя акции с номинал 20 лв. всяка акция.

Емитентът се задължава **текущо да насочва паричните средства**, получени при него от погасяването на заложените за обезпечение на облигационната емисия вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, **в т.ч. от продажба на ипотеките недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми** и са били придобити в баланса на емитента ХипоКредит АД или в баланса на свързаното с емитента дружество Кредитекс ООД, както и средствата, получени от **цесия на такива вземания**), за обслужване на задълженията си за заплащане на лихва и главница по Облигационната емисия - като в т.ч. емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главница на Облигационната емисия, че **към края на всяко календарно тримесечие да бъдат едновременно спазени следните условия и показатели:**

- **Съотношение на ливъридж**, изчислено като: (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи): **максимум 90%** (деветдесет на сто);
- **Съотношение на покритие на разходите за лихви** от приходите от лихви, изчислено като: (Приходи от лихви) / (Разходи за лихви): **минимум 110%** (сто и десет на сто);
- Сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента **парични средства да не надвишава EUR 300,000 (триста хиляди).**

#### **5. Изразходване на средствата от облигационния заем**

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

	EUR
Сума, набрана на 29.07.2008 г.	10 000 000



Изплатен кредит към Совкомбанк, Русия, филиал Москва през м.08.2008 г.	-3 009 967
Изплатен кредит към Корпоративна търговска банка АД през м.08.2008 г.	-4 000 000
Транзакции, свързани с основната дейност на дружеството към 25.04.2012 г.	-2 729 346
<b>Общо изразходвани средства</b>	<b>9 739 313</b>
<b>Емитиран номинал (10 000 броя облигации @ EUR 1 000)</b>	<b>10 000 000</b>
Частично предплащанена главница на 23.01.2013 г.	-1 500 000
Частично предплащанена главница на 26.03.2013 г.	-200 000
Частично предплащанена главница на 24.09.2013 г.	-300 000
Частично предплащанена главница на 19.12.2013 г.	-900 000
Частично предплащанена главница на 30.09.2014 г.	-300 000
Частично предплащанена главница на 19.12.2014 г.	-500 000
Обезсилване на 3,395 броя облигации през м. юли 2018 г.	-2 138 850
Остатъчен номинал след обезсилването (6 605 броя облигации / EUR 630)	4 128 150
<b>Частично предплащане на главница на 30.06.2019 г.</b>	<b>257 620</b>
<b>Остатъчен номинал облигациите в обращение към 30.09.2022г.</b>	<b>3 870 530</b>
<b>Остатъчен номинал, след елиминиране на обратно изкупените от емитента облигации</b>	<b>1 409 330</b>

## **6. Състояние на обезпечението на облигационната емисия**

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

Като обезпечение на вземането по главницата, която първоначално е в размер от EUR 10,000,000, към 30.06.2018 г.- EUR 3 903 530, а към **30.09.2022 г. и датата на този доклад е EUR 2 997 661**, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноси по облигационния заем и вземанията на банката довереник, дружеството - емитент е учредило и вписало в полза на Обединена българска банка АД като заложен кредитор в качеството на довереник на облигационерите:

- 1. Първи по ред особен залог на съвкупност от вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, специфицирани в приложение;**
- 2. Първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по 2 разплащателни сметки на дружеството в евро и лева, открити в ОББ АД, по които сметки са прехвърлени средствата постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия, намалени със средствата покрити от заложените по облигацията вземания, и по които сметки, в края на всяко тримесечие, следва да постъпват всички парични средства, постъпващи при емитента от погасяването (посредством всички предвидени от закона способности, в т.ч. редовно, доброволно, чрез цесия и т.н.) на заложените за обезпечение на облигацията вземания по предоставени от емитента ипотечни кредити, както и средствата от продажбата на имоти, които са служели за обезпечение по заложените по облигацията вземания и/или постъпленията от продажба (чрез цесия) на заложените по облигацията вземания.**
- 3. Запис на заповед, издадена от ХипоКредит АД и авалирана от Кредитекс ООД, обезпечаваща 110% от номинала на емисията - към датата на този доклад НЕ Е ИЗДАДЕН нов запис на заповед.**
- 4. Особен залог по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, придобити от ХипоКредит АД и Кредитекс ООД, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложените като обезпечение по емисията.**
- 5. Особен залог по реда на ЗОЗ върху всички настоящи и бъдещи вземания от**

**продажбата (чрез цесия) на вземанията** по договорите за ипотечни заеми, заложи като обезпечение по Емисията;

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

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

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

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

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

**На 10.09.2013 г. е направено повторно вписване на залога върху вземанията по ипотечни кредити, служещи за обезпечение по облигационната емисия, поради изтичане на 5-годишния срок на вписването.** Вписан е залог върху 140 договора за ипотечни кредити с обща остатъчна стойност на вземанията към 30.06.2013 г. в размер от 11 288 029 евро. Част от тези кредити са погасени напълно или отписани, поради, което към 31.12.2013 г. броят на договорите намалява до 128, към 31.03.2014 г. и 30.06.2014 г. - до 124, към 30.09.2014 г. - до 121 договора, към 31.12.2014 г. - до 116, към 31.12.2015 г. - до 104 и към 31.12.2016 г. - до 93 договора и към 30.06.2017 г. - 83 договора. **Залогът е подновен на 15.08.2018 г.**

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



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

През 2019 г. емитентът е придобил 1 имот, служил за обезпечение на цена EUR 34 260 (балансова стойност EUR 34 260) по заложи вземания по облигационната емисия.

През 2019 емитентът е продал 10 от придобитите имоти на обща стойност EUR 202 310 (балансова стойност EUR 151 301);

През 2019 г. са извършени и две продажби на два имота, които са служели за обезпечение по заложените по облигацията вземания по кредити, придобити от Кредитекс ЕООД. Продажбата е на стойност 55 835 евро (при балансова стойност от 42 571 евро).

През последното тримесечие на 2019 г. е издаден съдебно-изпълнителен титул в полза на ХипоКредит АД по вземания, заложи в полза на ОББ АД, с обща сума на ИЛ в размер от 1 397 603 евро.

През първото шестмесечие на 2021 г. Емитентът е продал 6 имота, служещи за обезпечение по ипотечните кредити, вземанията по които са част от обезпечението по емисията с балансова стойност от 276 861.65 евро и продажна цена от 91 284.68 евро.

През същия период са прехвърлени вземания (част от обезпечението по емисията) чрез цесия на стойност 316 588.65 евро на цена 37 551.88 евро.

Издаден е един съдебно-изпълнителен титул в полза на ХипоКредит ЕАД по вземания, заложи в полза на ОББ АД за главница в размер от 715 000 евро и разноси - 74 096.74 лв.

През първото тримесечие на 2022 г. Емитентът е продал 2 имота, с балансова стойност от 186 628 евро и продажна цена от 151 667 евро без ДДС.

## 6.2. Състояние на обезпечението

Емитентът е предоставил следната информация за обезпечението към 30.09.2022 г. :

Обезпечение, EUR	30.09.2022	31.12.2021	30.06.2021	2020	2019	2 018	2017
Обща стойност на признатото обезпечение	2 997 611	3 543 911	3 751 444	3 865 607	4 411 506	4 941 473	5 344 479
Покритие на обезпечението след елиминиране на придобитите, обезсилени и необезсилени от емитента облигации*	213 %	251.46%	109.34%	112.67%	128.58%	129.11%	111.55%

\*При изчисление на покритието на обезпечението без да се елиминират придобитите, но необезсилени от емитента облигации, покритието ще бъде в размер на 84.87%.

## 6.3. Коефициент на покритие на обезпечението

6.3.1. Констатирано нарушение на коефициента на покритие на обезпечението към 30.06.2021 г. и предприети от емитента действия за възстановяване на коефициента на

### **покрытие на обезпечението**

Според представения от емитента отчет за спазване на задълженията към облигационерите към 30.06.2021 г. общата сума на изчислените по приетата от ОСО от 8.10.2014 г. методика, рискови стойности на обезпечението е EUR 3 734 677 и заедно с наличностите по заложените сметки (€16 767) **представлява 109.34% от остатъчната главница на облигационната емисия след елиминиране на всички 4 145 броя закупени от емитента собствени облигации, вкл. небезсилните към 30.06.2021 г. 750 броя.**

Изчислен спрямо стойността на непогасена главница без елиминиране на стойността на придобити от ХипоКредит, но необезсилени към този момент 750 облигации от емисията, коефициентът на покритие на обезпечението е още по-нисък - 96.92%.

Въз основа на тази информация Банката довереник е установила нарушение на изискването за поддържане на минимален коефициент на покритие на обезпечението от 110% и съгласно своите задължения е уведомила ХИПОКРЕДИТ ЕАД, КФН и БФБ АД, на 16.08.2021 г. за неизпълнението.

### **Предприети от Емитента действия за възстановяване на коефициента на покритие на обезпечението:**

- С писмо от 20.08.2021 г. до ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД, ХИПОКРЕДИТ ЕАД е уведомил довереника, че на 19.08.2021 г. емитентът е закупил обратно допълнително 360 броя корпоративни облигации от емисия с ISIN BG2100018089 с текущ номинал от 210 960 евро.

- С писмо от 24.08.2021 г. до ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД, ХИПОКРЕДИТ ЕАД е уведомил отново Довереника, че във връзка с констатираното към 30.06.2021 г. нарушение на коефициента на покритие на обезпечението по емисия ISIN BG2100018089, на 19.08.2021 г. Емитентът е закупил 360 броя корпоративни облигации от емисията на цена 60% от номинала, както и че елиминирайки номинала на закупените от ХИПОКРЕДИТ ЕАД 1110 бр. облигации (които, след закупуването вече не фигурират счетоводно в баланса на дружеството) коефициентът на покритие се е увеличил над минималната стойност 110%.

Довереникът е извършил проверка на изложената в писмото информация, като е отчетел, че след извършеното обратно изкупуване на облигации от страна на Емитента, остатъчната главница на емисия облигации с ISIN BG2100018089, е намаляла до 3 220 070 евро.

Съгласно представената от Емитента на ценни книжа справка към 30.06.2021 г. за рисковите стойности на заложените в полза на банката довереник вземания по ипотечни кредити, предмет на обезпечението по облигационната емисия, общата стойност на обезпечението, изчислена съгласно методиката за оценка на обезпечението приета с решенията на Общото събрание на облигационерите от 08.10.2014 г. възлиза на 3 751 444 евро.

Съотнесена към остатъчния номинал на облигационната емисия, след елиминиране на всички обратно изкупени от Емитента облигации, в размер на 3 220 070 евро, коефициентът на покритие на обезпечението ще възлезе на 116.5%, при изискване, да е не по-малка от 110% от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия, съгласно Проспекта и Решения на Общото събрание на облигационерите по Протокол от 21.01.2013 г. и 08.10.2014 г.

**Обръщаме внимание, че към настоящия момент Емитентът е изкупил обратно общо 7 595 броя облигации, от които 3 395 броя са обезсилени в ЦД АД. Останалите 4 200 броя от обратно изкупените облигации все още не са обезсилени, за което ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА АД многократно е сигнализирала, както емитента, така и облигационерите посредством изготвяните редовните тримесечни доклади на довереника на облигационерите, както и с писмо-уведомление до емитента от 27.01.2022 г. за неспазване на това задължение.**

### **6.3.2. Коефициент на покритие на обезпечението към 30.09.2022 г.**

Според представения от емитента отчет за спазване на задълженията към облигационерите към 30.09.2022 г. общата сума на изчислените по приетата от ОСО от 8.10.2014 г. методика, рискови стойности на обезпечението е EUR 2 997 611 и заедно с наличностите по заложените сметки (€10,370) **представлява 213,43% от остатъчната главница на облигационната емисия след елиминиране на всички 7 595 броя закупени от емитента собствени облигации, вкл. необезсилните към 30.09.2022 г. 4 200 броя.** Изчисленият по този начин коефициент на покритие на обезпечението надхвърля минимално изискуемия коефициент от 110%.



#### 6.4. Възможности за допълване на обезпечението

Всички вземания по кредитния портфейл на емитента са заложи като обезпечение по двете съществуващи облигации, поради което не е възможно да се допълва обезпечението по двете облигации с нови вземания по ипотечни кредити. Това се дължи на силно ограничената кредитна активност на дружеството. Възможността за допълването на обезпечението с нови вземания в бъдеще е ограничена и от решенията на ОСО от 21.01.2013 г., с които емитентът е поел задължение да не предоставя нови ипотечни заеми и да използва всички средства от погашенията на вече отпуснатите ипотечни кредити, заложи по двете облигации само за извършване на предсрочни погашения по главницата и за лихвени плащания по двете облигации.

Поради липса на възможност за по-нататъшно допълване на обезпечението с нови вземания и изчерпване на ефекта на променената методика за оценка на обезпечението, допълването на обезпечението при нарушение на коефициента на покритие на обезпечението може да стане само с допълването на паричните наличности по заложените сметки на емитента в ОББ, чрез допълване на обезпечението с ипотека върху недвижими имоти или чрез частично предсрочно погасяване на главницата.

### 7. Изпълнение на поетите от емитента други задължения

#### 7.1. Финансови съотношения

ХипоКредит АД, в качеството си на емитент на корпоративни облигации, е поело ангажимент за поддържане до пълното изплащане на облигационния заем на определени коефициенти. Стойностите на тези показатели към 31.03.2022 г. са представени по-долу:

Показател	30.09.2022	31.12.2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ливъридж = (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи) => max 90%	76.08%	73.34%	92%	89.59%	90.0%	78.3%	78.9%	77.6%
Покритие на лихви за последните 12-месеца = Приходи от лихви / Разходи за лихви => min 110%	126%	75.64%	7.8%	170%	55.9%	168.0%	85.7%	45.0%

Към 30.09.2022 г. сборът от сумата на (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) възлиза на 8 287 хил. лв. Сумата на (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи) е в размер на 11 174 хил. лв, като показателя за Ливъридж е 76.08%, което е под изискуемите 90%.

Към 30.09.2022 г. съотношението на приходи от лихви към разходи за лихви за последните 12 месеца е в размер на 126%, и е над минимално изискуемите 110%.

Във връзка със систематичното нарушение на коефициента на покритие на лихвите Довереникът е изискал и е получил следната информация от Емитента:

Дружеството е разкрило следната допълнителна информация във финансовия си отчет към 31.03.2022 г.

Дружеството е получило обвързващо писмо за подкрепа от „КЕЙ ЕЛ ЕС ЕН“ ООД (член на Съвета на директорите и косвен едноличен собственик на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД), че ще продължи да предоставя финансова подкрепа на „ХипоКредит“ ЕАД, за да може да посрещне текущите си задължения и поетите ангажименти по капиталови разходи, когато станат дължими. Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото

състояние на Дружеството:

- Дружеството полага значителни усилия за реализиране на част от придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел подобряване на ликвидната позиция;
- Дружеството полага усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите;
- Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, включително и чрез увеличение на регистрирания капитал ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

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

Емитентът е извършил следните купонни плащания по емисията:

- През 2012 г.: 2 редовни купонни плащания, съответно на 30.01.2012 г. в размер на EUR 352 876.71 и на 30.07.2012 г. в размер от EUR 347 123.29;
- На 22.01.2013 г.: редовното купонно плащане, дължимо към 30.01.2013 г., според първоначалните условия на облигацията, в размер от EUR 351 912.57;
- Дължимо лихвено плащане според предоговорените с решенията на ОСО от 21.01.2013 г. условия по облигационната емисия към 30 март 2013 г., към която дата емитентът дължи лихва върху непогасената главница на облигацията за периода от 31 януари 2013 г. до 30 март 2013 г. (вкл.) в размер от EUR 96 178.08;
- На 24.06.2013г.: дължимо към 30.06.2013г. плащане в размер на EUR146 443.84;
- На 24.09.2013г.; дължимо към 30.09.2013г. плащане в размер на EUR146 443.84;
- На 19.12.2013г.: дължимо към 31.12.2013г. плащане в размер на EUR139 616.44;
- На 24.03.2014г.: дължимо към 31.03.2014г. плащане в размер на EUR122 547.95;
- На 30.06.2014г.: дължимо към 30.06.2014г. плащане в размер на EUR125 271.23;
- На 01.07.2014 г.: **предсрочно** лихвено плащане, дължимо към 30.09.2014 г., в размер от EUR 125 271.23;
- На 12.12.2014г.: дължимо към 30.12.2014г. плащане в размер от EUR118 673.97;
- На 12.03.2015г.: дължимо към 30.03.2015г. плащане в размер от EUR108 739.73;
- На 11.06.2015г.: дължимо към 30.06.2015г. плащане в размер от BGN217 402.55;
- На 11.09.2015г.: дължимо към 30.09.2015г. плащане в размер от BGN217 402.55;
- На 02.12.2015г.: дължимо към 30.12.2015г. плащане в размер от BGN215 039.50;
- На 01.03.2016г.: дължимо към 30.03.2016г. плащане в размер от BGN214 451.95;
- На 14.06.2016г.: дължимо към 30.06.2016г. плащане в размер от BGN202 824.42;
- На 22.06.2017 г.: дължимо към 30.06.2017 г. плащане в размер от EUR 230 814.97 или BGN 451 434.84 (по фиксинга на БНБ), като за периода от 1.07.2016 до 31.07.2016 г. лихвата е в размер от 7% годишно, а за периода от 1.08.2016 до 30.06.2017 г. лихвата е в размер от 3.90% годишно.;
- На 27.06.2018 г.: дължимо към 30.06.2018 г. плащане в размер от BGN 317 401.58 лв., както следва:
  - Наредена сума в размер на 3,614.34 лв. към сметка на Централен депозитар АД на 09.02.2018 г. от довереника на облигационерите от името и за сметка на емитента ХипоКредит АД за погасяване на лихви по емисията. В резултат на налагане на запор по сметки IBAN BG62UBBS80021032946710 (BGN) и IBAN BG19UBBS8002142788610 (EUR) BIC UBBSBGSF с титуляр „Хипокредит“ АД по емисия ISIN BG2100018089 Хипокредит АД, е настъпил случай на неизпълнение по смисъла на Договор за залог по реда на ЗДФО от 13.05.2016 г. между ОББ АД и емитента Хипокредит АД. Въз основа на това неизпълнение съгласно условията на Договора за финансово обезпечение банката е счела за предсрочно изискуеми и дължими суми по емисията в размер 3,614.34 лв., за които суми на дата 08.02.2018 г. е приложила клаузата за нетиране, уговорена в Договора за финансово обезпечение, с цел погашение на тези изискуеми и дължими суми по емисията към облигационерите, с което е реализирала частично финансовото обезпечение, предоставено от „Хипокредит“ АД.
  - Превод на 313,787.24 лв. - плащане на лихви към 30.06.2018 г. от емитента.
- На 24.06.2019 г.: дължимо към 30.06.2019 г. плащане в размер от BGN 281 360.52 лв.,
- На 22.06.2020 г. дружеството е превело към Централен Депозитар по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100038079 дължимата към 30 юни 2020 г. лихва в размер на



206 197,88 лева, представляващи левовата равностойност на 105 427,30 евро.

- На 22.12.2020 г. дружеството е превело към Централен Депозитар по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089 дължимата към 30.12.2020 г. лихва в размер на 97 569,00 лева, представляващи левовата равностойност на 49 886,24;
- На 21.06.2021 г. дружеството е превело към Централен Депозитар по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089 дължимата към 30.06.2021 г. лихва в размер на 83 651,57 лева, представляващи левовата равностойност на 42 770.37 евро.
- На 16.12.2021 дружеството е превело към Централен Депозитар по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089 дължимата към 30.12.2021 г. лихва в размер на 34 549.52 лева, представляващи левовата равностойност на 17 664.89 евро.
- На 06.06.2022 г. дружеството е извършило плащане по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089, издадена от ХипоКредит ЕАД, на дължимата към 30 юни 2022 г. лихва в размер на 26 114,14 (двадесет и шест хиляди сто и четиринадесет и 0,14) лева, представляващи левовата равностойност на 13 351.95 (тринадесет хиляди триста петдесет и едно и и 0,95) евро.

**Следващото лихвено плащане е на 30.12.2022 г.**

Емитентът е извършил следните плащания на главница по емисията:

- На 23.01.2013 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 1 500 000;
- На 26.03.2013 г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR 200 000, което е приблизително равно на получените от емитента парични суми от редовни погашения по ипотечни заеми, вземанията по които са заложили по облигационната емисия;
- На 24.09.2013г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR300000;
- На 19.12.2013г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR900000;
- На 30.09.2014г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR300000;
- На 12.12.2014г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR500000;
- На 24.06.2019г.: частично предсрочно погасяване в размер от EUR257620

Крайният срок за плащане на остатъчния размер на главницата е на датата на падежа - 30.12.2023 г.

### 7.3. Изпълнение на други задължения от емитента

Емитентът е поел задължение, сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава 300,000 евро. Според финансовия отчет на емитента към 30.09.2022 г., паричните средства са в размер на 20 хил. лв., с което задължението е изпълнено.

Според представената от емитента информация дружеството няма висящи административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента. Няма висящи съдебни производства, касаещи задължения на емитента. Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, надвишават сумата от 227.7 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Стойност в Евро	Дело
49 000	тр. д. №1433/2018 г. , ТО, VI-4 с-в
90 000	1-инстанция гр.д. № 20659/2014 г. ГО, I-7 с-в СГС 2- инстанция гр.д. № 681/2019г. 12 с-в САС; 3-та инстанция 820/2020 г., I ТО, ВКС
230 000	САС – в.ч. гр.д.. 1174/2021 г/
153 000	т. дело 2906/17 г., ТО, 23 състав СГС
511	гр. д. №1227/2021 г. , РС - Несебър
5113	гр. д. №1008/2021 г. , РС - Несебър

	гр. д. №714/2021 г. , ОС - Плевен
527 624	Общо

Емитентът е изпълнил задължението си по т. 1.3 от решенията на ОСО от 8.10.2014, изменени с решенията по т. 3.2 на ОСО от 5.02.2015 г., а именно **е учредил и предоставил в полза на довереника на облигационерите финансово обезпечение чрез договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) от 13.05.2016**. Финансовото обезпечение е върху всички настоящи и бъдещи вземания по посочените в решението банкови сметки на емитента, открити в ОББ АД, на обща стойност равна на непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от емисията в обращение.

С Договор за особен залог от 13.05.2016 г. и вписване от 27.05.2016 г. е учреден **особения залог по отношение на свързаното с емитента дружество-майка Кредитекс ООД върху вземанията от продажби на придобитите от това дружество недвижими имоти, които са или са били обезпечение по заложен по облигацията вземания.**

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

Към датата на този доклад **емитентът не е изпълнил** следните задължения съгласно решенията на ОСО от 8.10.2014 г. и 5.02.2015 г.:

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

Емитентът **не е изпълнил задължението си по т. 2.12** от решенията на ОСО от 8.10.2014, изменени с решенията по т. 2 на ОСО от 5.02.2015 г., а именно **не е осигурил потвърждение от нотариус на подписа от страна на емитента върху Договора за особен залог от 25.07.2008 г. към Договора за изпълнение на функцията довереник на облигационерите между ХипоКредит АД и Обединена българска банка АД във връзка с изискването на чл. 171 от ЗЗД, чрез при подписването на Договора за особен залог от 25.07.2008 г. от страна на настоящите представляващи дружеството - емитент. както и чрез подписване на споразумение към Договора за особен залог от 25.07.2008 г. с приложение, съдържащо актуален списък на имотите, обезпечавачи заложените вземания и **не е пристъпил към вписванията** съгласно т. 2.12.**

Във връзка с неизпълнението по т. 4 по-горе, **емитентът не е изпълнил задължението си, на основание чл. 171 от ЗЗД да извърши за своя сметка вписвания в Имотния регистър към Агенция по вписванията по личните партии на собствениците на съответните недвижими имоти и/или по партидата на всеки недвижим имот, върху който е учредена ипотека в полза на емитента за обезпечаване на вземането му по договор за ипотечен заем, които вземания са заложен като обезпечение по емисията.** Съгласно измененията с Протокол на ОСО от 5.02.2015 г. Исканията за отбелязване към съответните вписвания е следвало да бъдат направени, съгласно чл. 3 ал. 2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенция по вписванията, за съответна част от вземането, така че общата сума на всички заложен вземания, по които се прави отбелязване, да е равна на размера на непогасената главница по емисията към дата 31.01.2015 г.

Във връзка с посочените по-горе неизпълнения на задълженията на емитента, Обединена българска банка АД е уведомила ХипоКредит АД за установените нарушения и е отправила покана към емитента съгласно чл. 3, ал. 4, т. 2, б. а във връзка с чл. 3, ал. 5 от Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 25.07.2008 г. да отстрани допуснатите нарушения, включително на коефициента на покритие на обезпечението, като предостави допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението, да е в размер най-малко равен на 110% от остатъчната номинална стойност на издадените облигации, както и да представи писмен отчет за изпълнение на тези задължения съгласно условията на облигационната емисия. Емитентът е уведомен, че съгласно чл. 4, ал.4 от Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 25.07.2008 г., допълването на обезпечението става само с учредяване на първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на Емитента по договори за финансиране и/или върху вземания на парични средства по разплащателната сметка, водена при довереника. Плащанията по договорите за финансиране



следва да не са или да не са били просрочени с повече от 30 календарни дни. С решение по т.

1.13. съгласно Протокол на ОСО, състояло се на 8.10.2014 г, е предвидено, обезпечението да може да бъде допълнено и с първа по-ред ипотeka върху недвижими имоти. Решенията за допълване на обезпечението по предходното изречение се вземат от ОСО с мнозинство от представените облигации.

За констатираните нарушения са уведомени и БФБ и КФН.

## 8. Финансово състояние на емитента

Основната дейност на ХипоКредит АД е предоставяне на финансиране, обезпечено с ипотeka на недвижим имот и корпоративна гаранция от предварително определен гарант, на физически и юридически лица за следните цели:

- 8.1. Покупка на недвижим имот;
- 8.2. Оперативни или капиталови нужди;
- 8.3. Строителство и изграждане на недвижими имоти.

ХипоКредит ЕАД е ориентирано изцяло в събиране на вземанията си. Дейността се провежда в съответствие с решенията на облигационерите на двете емисии ISIN BG2100018089 и ISIN BG2100038079. Съгласно поети ангажменти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г., „ХипоКредит“ АД ще инвестира в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотeka на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

Използваните привлечени средства от ХипоКредит ЕАД са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит ЕАД изплаща само лихви, а при акумулиране на средства и частично погасяване на главниците. И през 3-то тримесечие на 2021 г. ХипоКредит ЕАД продължава да оперира със собствени средства.

Съгласно одобрените през месец януари 2013 г. промени в условията на издадените от ХипоКредит ЕАД емисии корпоративни облигации, дружеството има право да извършва еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит ЕАД са в полза на кредитора, обезпечени с ипотeka върху недвижими имоти. При просрочени заеми, след определен период на просрочие, дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

### 8.4. Отчет за приходите и разходите

	30.09.2022	31.09.2021
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	291	14
Разходи за лихви	(230)	(238)
<b>Нетни приходи/(разходи) от лихви</b>	<b>61</b>	<b>(224)</b>
Други приходи	(53)	(476)
Финансови приходи	93	237

Финансови разходи	(14)	(17)
Разходи за персонал	(324)	(275)
Други оперативни разходи	(199)	(193)
<b>Печалба/(Загуба) от обичайна дейност, преди данъчно облагане</b>	<b>(436)</b>	<b>(907)</b>
Разходи за данъци	-	-
<b>Нетна печалба/загуба за годината</b>	<b>(436)</b>	<b>(907)</b>
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>(436)</b>	<b>(907)</b>

Отчетената загуба на емитента към края на третото тримесечие на 2022 г. е значително по-малка в сравнение с третото тримесечие на 2021 г. – дружеството отчита загуба в размер от 436 хил. лв. в сравнение със загуба в размер от 907 хил. лв. към 30.09.2021 г.

Нетните приходи от лихви достигат до 61 хил. лв., в сравнение с -224 хил. лв. за същия период през 2021 г. Това се дължи на нарастването на приходите от лихви до 291 хил. лв. към третото тримесечие на 2022 г. спрямо 14 хил. лв. за същия период през 2021 г.

Разходите за персонал отчитат ръст и са в размер на 324 хил. лв. (275 хил. лв. към 30.09.2021 г.)

Другите оперативни разходи бележат лек ръст и са в размер на 199 хил. лв., спрямо 193 хил. лв. за същия период през 2021 г.

Към 30.09.2022 г. е направен детайлен преглед на всяка една експозиция в портфейла, ежедневно се следят обявленията и съобщенията, свързани със съдебните и изпълнителните производства и дружеството има готовност да продължи веднага с прилагането на предприетите мерки в рамките на законовоопределените срокове.

Хипокредит ЕАД 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 следното:

1. Мерките за облекчаване, 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.
2. 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.

Ръководството очаква ефектът на COVID-19 да бъде временен и счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем. В тази връзка не е предвидено допълнително обезценяване на вземанията на дружеството по договорите за заем по тази причина във връзка с МСФО 9 към 30.06.2022 г.

Ръководството на дружеството се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значителна информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на дружеството в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарни злоупотреба.

Кризата в Украйна

В изявление МВФ посочва, че ситуацията, че ситуацията в световната икономика остава изключително променлива. Конфликтът е довел до покачване на цените на енергията и зърнените



култури, а вълната от бежанци е над пет милиона. Според МВФ обширните санкции, наложени на Русия от Съединените щати, ЕС и други държави, биха имали съществено въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, а ценовите трусове ще се усетят в целия свят.

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 и тя не би оказала влияние върху финансовото състояние на заемателите.

Предвид на това, че конфликтът продължава да ескалира, ръководството не е в състояние да прогнозира на този етап какви ще са промените в пазара на имоти, а с това и на рисковете, оказващи влияние върху дейността на дружеството.

Основният риск, който дружеството идентифицира към 30.09.2022 г. е риска от забавяне на събираемостта. Този риск има 2 аспекта.

1. Основно влияние върху портфейла на "ХипоКредит" ЕАД оказва спирането за времето на извънредното положение на сроковете, свързани със съдебните и изпълнителните производства, към 30.09.2022 г. 79% от броя на договорите за заем в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение през 2020 г публичните продани и въводите във владение се насрочиха наново, като не се дължаха нови такси и разноски

2. Поради това, че договорите за заем са обезпечени с ипотечи върху недвижими имоти, "ХипоКредит" ЕАД е повлияно и от динамиката на пазара на недвижими имоти, регистрира се забавяне на продажбите и неустойчивост на пазарните цени.

Предвид на това, че определянето на нови дати за съдебни заседания, както и насрочването на нови публични продани не зависи от "ХипоКредит" ЕАД и невъзможността да се прогнозира промените на пазара на недвижими имоти както в структурата на предлагането и търсенето по видове имоти, така и в движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

#### 8.5. Баланс към 30.06.2022

	30.09.2022 г. (хил. лв.)	31.12.2021 г. (хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>		
Парични средства	20	43
Отпуснати кредити	5,799	6,390
Други активи	5,312	5,193

<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>11,131</b>	<b>11,626</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
Задължения по облигационни заеми	6,267	6,237
Търговски заеми	2,190	2,283
Други пасиви	12	8
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>8,469</b>	<b>8,528</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Емитиран акционерен капитал	1,856	1,856
Общи резерви	1,817	1,817
Натрупана загуба	(575)	(1,052)
Текуща загуба	(436)	477
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>2,662</b>	<b>3,098</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>11,131</b>	<b>11,626</b>



## AAAtiwiAktit

Активите на дружеството намаляват с 453 хил. лв. или 3.89% спрямо края на 2021 г. и към 30.06.2022 г. възлизат на 11 174 хил. лв.

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

**Нетната стойност на кредитния портфейл** намалява с 558 хил. лв. до 5 832 хил. лв, при 6 390 хил. лв. към 31.12.2021 г. Това е в резултат, наред с договорените погашения по кредитите в условията на прекратено ново кредитиране, и на продължаващото **влошаване на качеството на кредитния портфейл**.

В периода 01.01.2022 г. до 30.06.2022 г. не са предоставени нови ипотечни заеми.

**Съдебните и присъдени вземания** нарастват незначително, поради несъбираемост докато стойността на **придобитите срещу необслужваните кредити недвижими имоти, обезпечавали тези кредити (отчетени в „други краткосрочни активи“)** намалява.

**Вземанията към свързани предприятия към 30.06.2022 г. са в размер на 2 903 хил. лв. като остават непроменени спрямо 31.12.2021 г. Тези вземания представляват отпуснати кредити към свързаното лице „Йонел“ ЕООД в брутен размер от 4 344 хил. лв. и начислена обезценка в размер на 1441 хил. лв.**

**Паричните средства и еквиваленти** в размер на 22 хил. лв. към 30.06.2022 г. в сравнение с 43 хил. лв. към 31.12.2021 г.

Към 30.06.2022 г. **собственият капитал** на дружеството бележи намаление до 2 887 хил. лв. от 3 098 хил. лв. в края на 2021 в резултат на реализираната загуба към 30.06.2022 г. в размер на 211 хил. лв.

**Общите пасиви** на дружеството възлизат на 8 287 хил. лв. към 30.06.2022 г., при 8 287 хил. лв. в края на 2021 г.

Основната част от тях представляват **задълженията на дружеството по двете облигационни емисии в общ размер от 6 237 хил. лв.**

От 01.01.2022 г. до 30.09.2022 г. Хипокредит ЕАД не е издавало нови корпоративни облигационни емисии, извън вече обявените.

През ноември 2021 Хипокредит ЕАД сключи шестмесечен договор за заем със свързано дружество – „Кей Ел Ес Ен“ ООД, с годишен лихвен процент 9%, и към 30.06.2022 г. усвоената сума по него е 2 044 хил. лв.

Крайният срок за изплащане на главницата и всички други задължения по полученият търговски заем е удължен до 18.05.2023 г.

Дружеството е получило обвързващо писмо за подкрепа от „Кей Ел Ес Ен“ ООД (член на Съвета на директорите и косвен едноличен собственик на капитала на Хипокредит ЕАД), че ще продължи да предоставя финансова подкрепа на Хипокредит ЕАД, за да може да посрещне текущите си задължения и поетите ангажименти по капиталови разходи, когато станат дължими.

### 8.6. Финансови коефициенти

	30.09.2022	31.12.2021
Ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	3.47	3.58
Коефициент на бърза ликвидност	1.10	1.24
Коефициент на незабавна ликвидност	1.10	1.77
Задлъжнялост		

Коефициент на задлъжнялост TL/TA	0.74	0.74
Дълг / Собствен капитал	4.99	5.26

Коефициентите на ликвидност се са сравними с тези към 31.12.2021 г., като има влошаване на коефициента за незабавна ликвидност поради спад в паричните средства и паричните еквиваленти през текущия период.

Следва да се отбележи, че една част от краткосрочните активи се състои от съдебни и присъдени вземания и придобити имоти, които са с ниска степен на ликвидност.

Към 30.09.2022 г. всички показатели за задлъжнялост се запазват на сходни нива с тези към 31.12.2021 г.

Описаните в този доклад обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да обслужва задълженията си и да функционира като действащо предприятие без подкрепата на акционерите и други източници на финансиране.

**9. Обединена българска банка АД, в качеството си на довереник на облигационерите по облигационна емисия с ISIN BG2100018089, издадена от ХипоКредит ЕАД, декларира:**

- Обединена българска банка АД е извършила преглед на финансовото състояние на ХипоКредит АД;
- Обединена българска банка АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от ХипоКредит АД;
- Обединена българска банка АД не контролира пряко или непряко ХипоКредит АД;
- Обединена българска банка АД не е контролирана пряко или непряко от ХипоКредит АД;
- Към датата на настоящия доклад не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК;
- Не е налице конфликт на интереса на банката и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Този доклад се дава само за целите на емисия ISIN BG2100018089 и само с цел анализирание 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 не предоставяне на релевантна информация, която не й е била предоставена от емитента в изпълнение на задълженията му по чл. 100е от ЗППЦК.

София, 21.11.2022 г.