

# “БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД

## ПРОСПЕКТ

ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА  
ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ  
ISIN КОД: BG2100020093

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ

ВИД НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ Ипотечни, обикновени, лихвоносни, безналични,  
поименни, свободно прехвърляеми

БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ 15 000 (петнадесет хиляди) броя

	Стойности в евро за една облигация	Стойности в евро общо за емисията
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ	974 (деветстотин седемдесет и четири) евро	14 610 000 (четирнадесет милиона шестстотин и десет хиляди) евро
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ	1 000 (хиляда) евро	15 000 000 (петнадесет милиона) евро
ОБЩ РАЗХОД ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	0.89 (осемдесет и девет евро цента) евро	13,281 (тринадесет хиляди двеста осемдесет и едно) евро

Емитентът не очаква да получи приходи от допускането да търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия.

**СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ:** От датата на първа котировка, определена от Съвета на директорите на Българска фондова борса – София АД до 4 работни дни преди падежа на облигациите.

Настоящият Документ за предлаганите ипотечни облигации съдържа цялата информация за предлаганите облигации, необходима на инвеститорите за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с облигациите от настоящата емисия. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации в неговата цялост, т.е. както с документа за предлаганите ипотечни облигации, така и с регистрационния документ, преди да вземат решение да инвестират.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации с решение № 187 – Е от 26.03.2010 г., но това не значи, че одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на представената в него информация.**

Членовете на Управителния съвет на "Българо-американска кредитна банка" АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Банката отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Банката, а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

**18 ЯНУАРИ 2010 Г.**

## ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ НА ЕМИСИЯТА

Издател	„Българо-американска кредитна банка” АД
Пореден номер на емисията	7 (седма) по ред емисия ипотечни облигации 13 (тринадесета) по ред емисия облигации
ISIN Код на емисията	B G 2 1 0 0 0 2 0 0 9 3
Валута на емисията	EUR (евро)
Размер на облигационния заем	15,000,000 (петнадесет) милиона евро
Брой облигации	15,000 (петнадесет хиляди)
Вид на облигациите	Обикновени, ипотечни, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени
Номинална стойност на една облигация	1,000 (хиляда) евро
Емисионна стойност на една облигация	974 (двестотин седемдесет и четири) евро
Срочност на облигациите	36 (тридесет и шест) месеца
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца
Изплащане на главницата	Еднократно на падежа
Купон	7,50% годишно
Дата на издаване на емисията	07.12.2009 г.
Дата на падежа на емисията	07.12.2012 г.
Регистрирана по сметки при	Централен депозитар АД
Вторична търговия	БФБ-София АД
Приложимо право	Република България

## СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

<b>I</b>	<b>ДЕФИНИЦИИ</b> .....	<b>7</b>
<b>II</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b> .....	<b>9</b>
<b>III</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	<b>10</b>
1	РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА .....	10
1.1	<i>Кредитен риск</i> .....	10
1.2	<i>Ликвиден риск</i> .....	10
1.3	<i>Значителни бъдещи продажби на Облигации на банката-издател могат да повлияят на тяхната пазарна цена</i> .....	10
1.4	<i>Валутен риск</i> .....	11
1.5	<i>Лихвен риск</i> .....	11
2	ИНФОРМАЦИЯ ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	11
<b>IV</b>	<b>КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>12</b>
1	ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	12
2	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА.....	12
<b>V</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ</b> .....	<b>12</b>
1	ВИД И КЛАС НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ISIN КОД .....	12
2	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПРИЛОЖИМО ПРАВО...12	
3	ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ КНИЖАТА СА ПОИМЕННИ ИЛИ НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ СА В НАЛИЧНА ИЛИ БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА .....	12
4	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА .....	12
5	ПОДЧИНЕНОСТ .....	13
6	ПРАВА ПО ОБЛИГАЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ.....	13
7	НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ. ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ. ПЕРИОДИЧНОСТ И НАЧИН НА ИЗЧИСЛЯВАНЕ .....	14
7.1	<i>Номинален лихвен процент</i> .....	14
7.2	<i>Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване</i> .....	14
8	ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. СХЕМА НА ПОГАСЯВАНЕ. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНО ИЗПЛАЩАНЕ НА ЧАСТ ИЛИ НА ЦЕЛИЯ ЗАЕМ ПО ИНИЦИАТИВА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	15
8.1	<i>Падеж на облигационния заем</i> .....	15
8.2	<i>Схема за погасяване</i> .....	15
8.3	<i>Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия облигационен заем по инициатива на емитента или на облигационерите</i> .....	15
8.4	<i>ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА</i> .....	16
8.5	<i>Обезпечение на облигационния заем</i> .....	16
8.6	<i>случай I на неизпълнение на емитента по облигационния заем. Удовлетворяване на облигационерите в случай на неизпълнение</i> .....	19
8.7	<i>Места, където е осигурен публичен достъп до обезпечението по облигационния заем</i> .....	20
8.8	<i>Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които са издадени ипотечните облигации</i> .....	20
8.9	<i>Ред за прехвърляне на ипотечните облигации. ограничения върху свободната прехвърляемост</i> .....	20
8.10	<i>Конкретни нормативни актове във връзка с емисията, които имат съществено значение за инвеститорите</i> .....	21
8.11	<i>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ</i> .....	21
<b>VI</b>	<b>ДАНИИ ЗА КРЕДИТИТЕ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА, ОТ ПОРТФЕЙЛА НА БАНКАТА ИЗДАТЕЛ, КОИТО СЛУЖАТ ЗА ПОКРИТИЕ НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ</b> .....	<b>23</b>
1	ЦЕЛ НА ОТПУСКАНЕТО .....	23
2	ВАЛУТА .....	24

3	РАЗМЕР .....	24
4	СРОК В ГОДИНИ.....	24
5	ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ.....	24
6	ОБЕЗПЕЧЕНИЕ .....	24
7	РИСКОВА ХАРАКТЕРИСТИКА.....	25
8	ПОГАСЯВАНЕ .....	25
9	УСЛОВИЯ ЗА РАЗРЕШАВАНЕ НА ЗАЕМ .....	26
10	ВАЛУТЕН КУРС ЗА ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ.....	26
<b>VII ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПОРТФЕЙЛА ОТ КРЕДИТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА, ВКЛЮЧЕНИ В ПОКРИТИЕТО НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ .....</b>		
		<b>26</b>
<b>VIII УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЛЕДВА ДА ОТГОВАРЯТ НОВИТЕ ЗАЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ВКЛЮЧВАТ В ПОКРИТИЕТО НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ.....</b>		
		<b>28</b>
1	ЦЕЛ НА ОТПУСКАНЕТО .....	28
2	ВАЛУТА.....	29
3	РАЗМЕР .....	29
4	СРОК В ГОДИНИ.....	29
5	ОБЕЗПЕЧЕНИЕ .....	29
6	ПОГАСЯВАНЕ .....	29
7	ВАЛУТЕН КУРС ЗА ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ.....	29
<b>IX УСЛОВИЯ ЗА ОТПИСВАНЕ НА ЗАЕМИ ОТ ПОКРИТИЕТО НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ .....</b>		
		<b>30</b>
<b>X ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ.....</b>		
		<b>30</b>
1	ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА.....	30
2	Начален и краен срок на публичното предлагане, място и лице към което да се обръщат инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа .....	30
3	Ред за удължаване и/или намаляване на срока за закупуване при публичното предлагане на облигациите от настоящата емисия.....	30
4	Възможност броят на предложените за допускане до търговия облигации да бъде намален или увеличен и условията за това.....	30
5	Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани или закупени от едно лице .....	30
6	Условия и ред за покупка на ценните книжа. Условия, ред и срок за оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа.....	31
7	Условия, ред и срок за плащане на закупените ипотечни облигации и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски .....	31
8	Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от продажбата на ценните книжа.....	31
9	Условия, ред и срок за получаване на закупените ценни книжа .....	31
10	План за разпределение на ценните книжа .....	31
	10.1 Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат ипотечните облигации .....	31
	10.2 Основания за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори .....	31
11	Цена, на която се предлагат ипотечните облигации.....	32
12	Приемане за търговия на регулиран пазар .....	32
13	Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане.....	32
14	Разходи за допускането до търговия на регулиран пазар .....	33
<b>XI ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА ДА СПАЗВА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ ДО ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ НА ОТНОШЕНИЕТО ПАСИВИ КЪМ АКТИВИ ПО СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС И МИНИМАЛНА СТОЙНОСТ НА КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ .....</b>		
		<b>34</b>
<b>XII УСЛОВИЯТА, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯ ЕМИТЕНТЪТ ЗА ИЗДАВАНЕ НА НОВИ ОБЛИГАЦИОННИ ЕМИСИИ ОТ СЪЩИЯ КЛАС .....</b>		
		<b>35</b>

<b>XIII</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>35</b>
1	КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА И НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ.....	35
2	ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЕНА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА И НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	36
<b>XIV</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>36</b>

Настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации на "Българско-американска кредитна банка" АД се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ипотечни облигации и (3) Резюме.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Банката, а Документът за предлаганите ипотечни облигации - информация за ипотечните облигации, предложени за допускане до търговия на регулиран пазар.

Инвеститорите, проявили интерес могат да получат безплатно копие от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации на "Българско-американска кредитна банка" АД, както и допълнителна информация всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. на:

адреса на управление на емитента "Българо-американска кредитна банка" АД:

гр.София 1504, ул."Кракра" No.16

лица за контакт: Анна Петрова Цанкова-Бонева  
Боян Николов Икономов

телефон: (02) 965 8345

телефакс: (02) 944 5010

E-mail: [treasury@bacb.bg](mailto:treasury@bacb.bg)

**„БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД ИНФОРМИРА ИНВЕСТИТОРИТЕ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ПРЕДСТАВЕНИ ПОДРОБНО НА СТРАНИЦИ ОТ 10 ДО 11 ОТ НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ.**

## I ДЕФИНИЦИИ

”Вальор”	Датата, на която паричните средства постъпват и са разполагаеми по предварително посочена банкова сметка
”Дата на лихвено плащане”	Датата, на която изтичат шест календарни месеца от датата на сключване на облигационния заем, съответно от датата на предходното лихвено плащане. Ако тази дата съвпадне с неработен ден за Дата на лихвено плащане се приема първият следващ работен ден.
”Емитент”, ”Банка-издател” или ”БАКБ”	Българо-американска кредитна банка АД със седалище и адрес на управление в гр. София 1504, ул. ”Кракра”№16
”Заместващо покритие”	Активи на Банката-издател, които отговарят на условията на чл.5, ал.2 от Закона за ипотечните облигации
”ЗИО”	Закон за ипотечните облигации от 2000г.
”Капиталова база”	Съгласно дефиницията в Наредба №8 на Българска народна банка
”Коефициент на покритие на разходите за лихви”	Съотношението на печалбата от обичайната дейност, преди данъци, увеличена с разходите за лихви, към разходите за лихви
”КФН” или ”Комисията”	Комисия за финансов надзор
”Основно покритие”	Вземания на Банката-издател по кредити, обезпечени с ипотека, определени с решение на Съвета на директорите за обезпечение по емисия ипотечни облигации и включени в Регистъра на покритието
”Покритие”	Активи на Банката-издател, които отговарят на изискванията на Закона за ипотечните облигации и служат за обезпечение на вземанията на облигационерите от емисия ипотечни облигации
”Падеж”	Датата, на която паричното задължение е дължимо според условията на този Документ за предлаганите ипотечни облигации
”Работен ден”	Всеки ден, който е официален работен ден за РБългария и работен за системите за разплащания в Евро
”Регистър на покритието”	Публичен регистър на активите на Банката-издател, които служат за обезпечение на вземанията на облигационерите по ипотечни облигации

”Пета Емисия ипотечни облигации на БАКБ”	Петата емисия ипотечни облигации на БАКБ на обща стойност 25 млн. евро, издадена на 30 март 2006г., с падеж 30 март 2011г. ISIN BG2100010060.
”Четвърта Емисия корпоративни облигации на БАКБ”	Четвъртата емисия корпоративни облигации на БАКБ на обща стойност 12 млн. евро, издадена на 22 май 2006г., с падеж 22 май 2013г. ISIN BG2100016067.
„Шеста Емисия ипотечни облигации на БАКБ”	Шестата емисия ипотечни облигации на БАКБ на обща стойност 35 млн. евро, издадена на 29 юли 2008г., с падеж 29 юли 2011г. ISIN BG2100019087.
”Шеста Емисия корпоративни облигации на БАКБ”	Шестата емисия корпоративни облигации на БАКБ на обща стойност 31 млн. щатски долара, издадена на 31 юли 2008г., с падеж 31 юли 2010г. ISIN BG2100020085 .



## II ОТГОВОРНИ ЛИЦА

**Отговорни за информацията, представена в този Документ за предлаганите ценни книжа и за неговото изготвяне са:**

*Анна Петрова Цанкова-Бонева*, Ръководител Парични пазари и ликвидност; *Силвия Кирилова Кирилова* – Главен юридически съветник на БАКБ; *Боян Николов Икономов*, Парични пазари и ликвидност, *Катя Светославова Бинева*, Главен счетоводител на БАКБ.

С подписите си на последната страница на този регистрационен документ посочените по-горе лица, отговорни за информацията в този Документ за предлаганите ценни книжа, декларират, че:

- (1) при изготвянето на документа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно информацията, съдържаща се в този документ, е вярна, пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Банката.

### **Отговорност на членовете на Управителния съвет на Банката**

Членовете на Управителния съвет на Банката:

1. Димитър Стоянов Вучев
2. Мария Светославова Шейтанова
3. Силвия Кирилова Кирилова

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Документ за предлаганите ценни книжа.

Съгласно чл.81, ал.5 ЗППЦК с подписите си на последната страница на този документ членовете на Управителния съвет на Банката декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в този Регистрационен документ информация е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Банката.

### **Отговорност на емитента**

С подписите си на последната страница на този документ Изпълнителните директори, като представляващи Банката, декларират от името на Банката, че този Документ за предлаганите ценни книжа (като част от Проспекта) съответства на изискванията на закона.

### **Отговорност на съставителя на годишния финансов отчет на Банката и на регистрирания одитор на Банката.**

Съставителят на годишния финансов отчет на Банката Катя Светославова Бинева, Главен счетоводител, отговаря солидарно с членовете на Управителния съвет за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Банката, а регистрираният одитор на Банката Делойт Одит ООД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Банката.

Съгласно чл.81, ал.5 ЗППЦК с подписа си на последната страница на този документ съставителят на финансовите отчети на Банката декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в този Регистрационен документ информация е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Банката.

### **III РИСКОВИ ФАКТОРИ**

ВСЕКИ ПОТЕНЦИАЛЕН ИНВЕСТИТОР В НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ СЛЕДВА ДА СЕ ЗАПОЗНАЕ С РИСКОВЕТЕ, СВЪРЗАНИ С ТАЗИ ИНВЕСТИЦИЯ И СЛЕДВА ДА Я РАЗГЛЕЖДА В ЗАВИСИМОСТ ОТ СОБСТВЕНАТА СИ ГОТОВНОСТ ЗА ПОЕМАНЕ НА РИСК, ИНВЕСТИЦИОННИЯ СИ ХОРИЗОНТ И ЦЕЛИ.

#### **1 РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

##### **1.1 КРЕДИТЕН РИСК**

ТОВА Е РИСКЪТ БАНКАТА-ИЗДАТЕЛ ДА НЕ ИЗПЪЛНИ НАВРЕМЕ ИЛИ НАПЪЛНО ДЪЛЖИМИ ПЛАЩАНИЯ КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, ДА БЪДЕ ОБЯВЕНА В НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ, ИЛИ РИСКОВИТЕ ПРЕМИИ ПО НЕЙНИТЕ ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ДА СЕ УВЕЛИЧАТ. И В ТРИТЕ СЛУЧАЯ, ЦЕНАТА НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ЩЕ СЕ ПОНИЖИ.

ОСВЕН ВСЛЕДСТВИЕ НА СЪБИТИЯ, КОИТО ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА БАНКАТА, РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕЙНИТЕ ОПЕРАЦИИ И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ЦЕНАТА НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ МОЖЕ ДА СПАДНЕ И ВСЛЕДСТВИЕ НА СЪБИТИЯ, КОИТО НЕ СА СВЪРЗАНИ ПРЯКО С ДЕЙНОСТТА НА БАНКАТА, КАТО НАПРИМЕР ОБЩО НАРАСТВАНЕ НА РИСКОВИТЕ ПРЕМИИ ПО ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА СЪС СХОДНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЛИ ТАКИВА ИЗДАДЕНИ ОТ ЕМИТЕНТИ СЪС СХОДЕН КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ С ТОЗИ НА БАНКАТА-ИЗДАТЕЛ.

НЕ МОЖЕ ДА ИМА СИГУРНОСТ, ЧЕ НЯМА ДА НАСТЪПЯТ СЪБИТИЯ, КОИТО ДА ПРИЧИНЯТ РЕЗКИ КОЛЕБАНИЯ В ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ, КАКВИТО ПРЕДИ СА СЕ ПОЯВЯВАЛИ НА ФИНАНСОВИТЕ ПАЗАРИ, ИЛИ ЧЕ ПОДОБНА ДИНАМИКА НЯМА НЕБЛАГОПРИЯТНО ДА ЗАСЕГНЕ ЦЕНАТА НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ.

##### **1.2 ЛИКВИДЕН РИСК**

ЛИКВИДНИЯ РИСК Е РИСКЪТ, ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ДА НЕ МОГАТ ДА ГИ ПРОДАДАТ ПРЕДИ ПАДЕЖА БЕЗ СЪЩЕСТВЕН ОТБИВ ОТ ЦЕНАТА ПОРАДИ ЛИПСА НА ЛИКВИДНОСТ. ЛИКВИДНОСТТА НА ЕДНА ЕМИСИЯ ЗАВИСИ ОТ ТОВА, КОЛКО АКТИВНО ТЯ Е ТЪРГУВАНА НА ВТОРИЧЕН ПАЗАР, КОЕТО ОТ СВОЯ СТРАНА ЗАВИСИ ОТ ТОВА КАКЪВ Е РАЗМЕРА НА ЕМИСИЯТА, КАКЪВ Е БРОЯ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕТО НА ИНВЕСТИТОРИТЕ В НЕЯ, КАКТО И КАК СЕ ПРОМЕНЯТ ПРЕДПОЧИТАНИЯТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ ЕМИТЕНТА И НА СХОДНИ ЕМИСИИ ОБЛИГАЦИИ.

НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ЗА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ЩЕ ИМА АКТИВЕН ВТОРИЧЕН ПАЗАР.

##### **1.3 ЗНАЧИТЕЛНИ БЪДЕЩИ ПРОДАЖБИ НА ОБЛИГАЦИИ НА БАНКАТА-ИЗДАТЕЛ МОГАТ ДА ПОВЛИЯТ НА ТЯХНАТА ПАЗАРНА ЦЕНА**

АКО ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ ОБЛИГАЦИИ НА БАКБ СЕ ПРЕДЛОЖАТ ЗА ПРОДАЖБА, ТЯХНАТА ЦЕНА МОЖЕ ДА СЕ ПОНИЖИ. ПРОДАЖБИ НА ЗНАЧИТЕЛНИ КОЛИЧЕСТВА ОБЛИГАЦИИ, ИЛИ ОЧАКВАНЕТО, ЧЕ ТАКИВА ПРОДАЖБИ МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ В БЪДЕЩЕ, МОЖЕ ДА СЕ ОТРАЗИ НЕБЛАГОПРИЯТНО НА

ПРЕОБЛАДАВАЩАТА ПАЗАРНА ЦЕНА НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ.

#### **1.4 ВАЛУТЕН РИСК**

ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ СА ДЕНОМИНИРАНИ В ЕВРО. ПРИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАПАЗВАНЕ НА СИСТЕМАТА НА ФИКСИРАН ВАЛУТЕН КУРС НА ЛЕВА КЪМ ЕВРОТО, ВАЛУТЕН РИСК ОТ ИНВЕСТИЦИЯТА СЪЩЕСТВУВА ЗА ИНВЕСТИТОРИ, ЧИЙТО СРЕДСТВА СА ВЪВ ВАЛУТА, РАЗЛИЧНА ОТ ЕВРО И ЛЕВОВЕ. ПОРАДИ ДВИЖЕНИЯТА НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ ИНВЕСТИТОРИ, КОИТО ПОЕМАТ ВАЛУТЕН РИСК ПРИ ПОКУПКАТА НА ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ БИХА НАМАЛИЛИ ЕФЕКТИВНАТА ДОХОДНОСТ ОТ ИНВЕСТИЦИЯТА СИ ПРИ ЕВЕНТУАЛНО ПОНИЖЕНИЕ НА КУРСА НА ЕВРОТО СПРЯМО СЪОТВЕТНАТА ВАЛУТА.

#### **1.5 ЛИХВЕН РИСК**

ТЪЙ КАТО ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ СА С ФИКСИРАН КУПОН, ИНВЕСТИЦИЯТА В ТЯХ Е СВЪРЗАНА С ПОЕМАНЕТО НА ЛИХВЕН РИСК. ТОВА Е РИСКЪТ ОТ СПАД НА ЦЕНАТА НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ, ВСЛЕДСТВИЕ НА НАРАСТВАНЕ НА ПРЕОБЛАДАВАЩИТЕ ПАЗАРНИ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ ПО ДЪЛГОВИ ИНСТРУМЕНТИ ДЕНОМИНИРАНИ Е ЕВРО СЪС СХОДЕН ОСТАТЪЧЕН СРОК ДО ПАДЕЖА КАТО ОСТАТЪЧНИЯ СРОК ДО ПАДЕЖА НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ.

## **2 ИНФОРМАЦИЯ ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

СПЕЦИФИЧНИТЕ РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА БАНКАТА-ИЗДАТЕЛ СА ПОДРОБНО РАЗГЛЕДАНИ В РАЗДЕЛ II (ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ), ТОЧКА 2 (РИСКОВИ ФАКТОРИ) ОТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.

## **IV КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1 ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО**

Банката няма информация за специфични интереси, включително за конфликти на интереси, които са съществени за емисията ипотечни облигации, предмет на настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

### **2 ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА**

Причината Банката да предложи настоящата емисия ипотечни облигации бе да осигури финансов ресурс за кредитната си дейност и за рефинансиране на падежиращи задължения.

Банката използва постъпленията от емисията, за да рефинансира падежиращи задължения и за да финансира растежа на кредитния си портфейл.

## **V ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ**

### **1 ВИД И КЛАС НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ISIN КОД**

Ипотечните облигации, предмет на настоящия документ са безналични, поименни, регистрирани по сметки в Централен Депозитар АД, лихвоносни, с падеж 36 месеца от дата на издаването им, свободно прехвърляеми, обезпечени. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Присвоеният на емисията ISIN код е: BG2100020093.

### **2 ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПРИЛОЖИМО ПРАВО**

Предлаганите ипотечни облигации са издени съгласно действащото българско законодателство. Всички права и задължения на Банката-издател и облигационерите, произтичащи от и свързани с настоящата емисия ипотечни облигации, в това число правата и задълженията, свързани със сключването на облигационния заем, първичното предлагане, последващото допускане за търговия на вторичен пазар, плащания, прехвърляне, залагане и други действия на разпореждане с облигациите се уреждат съгласно приложимото българско законодателство.

### **3 ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ КНИЖАТА СА ПОИМЕННИ ИЛИ НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ СА В НАЛИЧНА ИЛИ БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА**

Ипотечните облигации, предмет на настоящия документ са безналични, поименни, регистрирани по сметки в Централен Депозитар АД.

Адреса на Централен Депозитар АД, който отговаря за воденето на книгата на облигационерите е гр. София, ул. "Три уши" № 10, ет.4.

### **4 ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Облигациите са деноминирани в Евро.

## 5 ПОДЧИНЕНОСТ

Облигациите от настоящата емисия ипотечни облигации не са подчинени на други задължения на Банката и погасяването на задълженията към облигационерите не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

## 6 ПРАВА ПО ОБЛИГАЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всички облигации от настоящата емисия ипотечни облигации осигуряват еднакво право на вземане срещу Банката. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

- право на вземане за главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- правата на обезпечен кредитор по първи по ред особен залог върху активите на Банката, включени в Покритието на настоящата емисия ипотечни облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия облигации, като всяка облигация дава право на един глас;
- право да избират или да бъдат избрани за представители на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия облигации по чл. 209 от ТЗ.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ облигационерите от настоящата емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия ипотечни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите, отделно от общите събрания на облигационерите по другите неизплатени емисии облигации на Банката. В отношенията си с Банката групата на облигационерите се представлява от представители, избрани от Общото събрание на облигационерите, чрез които облигационерите упражняват и следните свои колективни права:

- право на съвещателен глас при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Банката-издател. Съгласно чл. 214, ал. 6 във вр. с ал. 3, т. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по горните въпроси не е задължително за акционерите.
- право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, ал.2 от ТЗ решението на Банката за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно.
- право на участие и на съвещателен глас на представителите на облигационерите в общото събрание на акционерите при вземане на решения, засягащи изпълнението на задълженията по настоящия облигационен заем, съгласно чл. 212, ал. 2 ТЗ.
- право на информация на представителите на облигационерите, при същите условия, както акционерите, съгласно чл. 212, ал.1 ТЗ.

Правата, предоставяни от ипотечните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Тъй като всички облигационери, които записват ипотечни облигации от предлаганата емисия се намират в еднакво положение, то Банката е длъжна да осигури тяхната равнопоставеност относно всички права, свързани с ипотечните облигации от предлаганата емисия.

Банката е длъжна да осигури всички необходими условия и информация, за да могат облигационерите да упражняват своите права, както и да гарантира цялостта на тази информация.

В тази връзка заедно с материалите за общото събрание на облигационерите Банката предоставя и образец на пълномощно за представителство.

Датата и мястото на провеждане, както и дневния ред на първото Общо събрание на облигационерите от настоящата емисия се обявяват в Търговския регистър. Съгласно предвиденото в чл.206, ал.7 от ТЗ Управителния съвет на Банката свиква първото общо събрание на облигационерите от настоящата емисия с дата не по-късно от 30 (тридесет) дни от датата на обявяването в Търговския регистър на съобщение за успешно сключения облигационен заем.

В Устава на Банката няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.чл. 208 – 214 от Търговския закон.

## **7 НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ. ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ. ПЕРИОДИЧНОСТ И НАЧИН НА ИЗЧИСЛЯВАНЕ**

### **7.1 НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ**

Номиналният лихвен процент (купона) на настоящата емисия ипотечни облигации е 7.50%. Той е фиксиран за срока на емисията.

### **7.2 ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ. ПЕРИОДИЧНОСТ И НАЧИН НА ИЗЧИСЛЯВАНЕ**

Лихвните плащания са дължими на Датите на лихвено плащане. Изчисляването на дължимата лихва за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в лихвения период/Реален брой дни в годината:

$$ЛД = \frac{(НС * ЛП * П)}{(2 * П)}$$

където:

ЛД – сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

НС – номинална стойност на една облигация

ЛП – определеният лихвен процент годишно

П – период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем.

Следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното.

В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Право да получат плащане имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа на лихвеното плащане съгласно книгата на облигационерите, която се води от Централен Депозитар АД.

Плащането се извършва чрез Централен депозитар АД, съгласно реда и условията, предвидени в правилника на Централен депозитар АД.

## 8 ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. СХЕМА НА ПОГАСЯВАНЕ. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНО ИЗПЛАЩАНЕ НА ЧАСТ ИЛИ НА ЦЕЛИЯ ЗАЕМ ПО ИНИЦИАТИВА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.

### 8.1 ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Датата на падеж на настоящия облигационен заем е 07.12.2012 г., или 36 (тридесет и шест) месеца след датата на сключването му.

### 8.2 СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ

Цялата главница по облигационния заем е платима еднократно на падежа на заема. Право да получат плащане имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа съгласно книгата на облигационерите, която се води от Централен Депозитар АД

Плащането се извършва чрез Централен депозитар АД, съгласно реда и условията, предвидени в правилника на Централен депозитар АД.

Таблицата по долу представя информация за лихвените и главничните плащания по облигационния заем.

Дата на издаване	Дата на издаване	Падеж	Падеж	Дата на лихвено плащане	Дата на лихвено плащане	Купон	Брой дни	Брой дни в годината	Сума на купонното плащане	Главница
07.12.2009 г.	T	07-Дец-12	T+ 1096	T+183	07.6.2010 г.	7.500%	182	364	€ 562,500.00	
				T+365	07.12.2010 г.	7.500%	183	366	€ 562,500.00	
				T+548	07.6.2011 г.	7.500%	182	364	€ 562,500.00	
				T+730	07.12.2011 г.	7.500%	183	366	€ 562,500.00	
				T+913	07.6.2012 г.	7.500%	183	366	€ 562,500.00	
				T+1826	07.12.2012 г.	7.500%	183	366	€ 562,500.00	€ 15,000,000.00
<b>Общо</b>							<b>1096</b>		<b>3,375,000.00</b>	<b>€ 15,000,000.00</b>

Вземанията на облигационерите за лихвите по ипотечните облигации се погасяват с изтичане на тригодишна давност, съгласно правилата за погасителна давност за лихви по Закона за задълженията и договорите.

Вземанията на облигационерите за главницата по ипотечните облигации се погасяват с изтичане на петгодишна давност, съгласно общите правила за погасителна давност за вземания по Закона за задълженията и договорите.

В двата случая давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

### 8.3 УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНО ИЗПЛАЩАНЕ НА ЧАСТ ИЛИ НА ЦЕЛИЯ ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ ПО ИНИЦИАТИВА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Изпълнението на срочните задължения на Банката за плащане на главница и/или лихва по настоящата емисия ипотечни облигации не може да бъде искано предсрочно (преди съответната дата на падеж) по инициатива на облигационерите, освен в определените от закона случаи, при които се предвижда възможност за предсрочна изискуемост.

Ипотечните облигации от настоящата емисия се издават без опция (call option) за Банката да изплати част или цялата емисия преди нейния падеж.

Банката-издател, обаче, може да купува облигации от настоящата емисия на вторичен пазар по текущи пазарни цени.

## 8.4 ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Доходността до падежа по облигации закупени на вторичен пазар зависи от цената на закупуване. В случай, че тя е по-висока от номинала доходността им е по-ниска от номиналния лихвен процент и обратно, ако е по-ниска, доходността им е по-висока.

Годишната доходност до падежа (yield to maturity) е лихвеният процент, който изравнява настоящата стойност на паричните потоци от облигациите с цената на облигацията.

Както е видно от долната формула, годишната доходност до падежа е в пряка математическа зависимост с цената на покупка на ценните книжа.

$$\text{ЦЕНА\_ОБЛИГАЦИЯ} = \frac{CPN_1}{(1 + YTM/m)^1} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM/m)^2} + \dots + \frac{CPN_{n^*m} + M}{(1 + YTM/m)^{n^*m}}$$

CPN – купонно плащане

YTM – годишна доходност до падежа в %

m- брой купонни плащания в година

n- поредност на купонното плащане

M- размер на главницата на падежа

Горната формула предполага, че всички парични потоци, генерирани от облигациите ще бъдат реинвестирани при един и същ лихвен процент.

## 8.5 ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

### 8.5.1 Обезпечение на облигационния заем

#### А. Вид и размер на обезпечението:

А. За обезпечаване вземането на облигационерите по настоящата емисия ипотечни облигации за главница в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона) Евро, фиксирана лихва в размер на 7.50% годишно, както и всякакви други вземания на облигационерите по облигационния заем, Банката е учредила в полза на облигационерите първи по ред залог върху съвкупността от активите на Банката, включени в Покритието на емисията, описано подробно в т. Б по-долу, като за заложен кредитор са посочени облигационерите по емисията.

Докато не е налице случай на неизпълнение на задължения на Банката за плащане на лихва и/или главница по настоящата емисия ипотечни облигации, Банката събира заложените вземания и лихвите по тях, произтичащи от кредитите, обезпечени с ипотека и другите активи включени в Покритието.

Общият размер на обезпечението към датата на вписването на залога в Централния регистър на особените залози е изчислен на основата на размера на непогасените главници на кредитите, обезпечени с ипотека, включени в Основното покритие, изчислено съгласно чл.6, ал.1 от Закона за ипотечните облигации. Според тази разпоредба ипотечните кредити влизат в изчислението на Основното покритие със стойността на непогасената им главница, но не повече от 80 на сто от ипотечната оценка на недвижимите имоти - жилища, които служат за обезпечение на съответния ипотечен кредит и не повече от 60 на сто от ипотечната оценка на недвижимите имоти – хотели, търговски и административно-офисни помещения, ресторанти и други подобни.

Банката е учредила залог върху описаните по-долу активи като общият размер на сумата на обезпечението към датата на вписване на залога в Централния регистър на особените залози е в



размер по-голям от **110%** (сто и десет процента) от общия размер на емисията регистриран в Централен Депозитар АД.

Банката е вписала залога в Централния регистър на особените залози на 14.12.2009г. Банката се задължава веднъж на всеки шест месеца да актуализира предоставените на Централния регистър на особените залози данни за целите на първоначалното вписване.

Залогът запазва действието си до пълното погасяване на задълженията на Банката по настоящата емисия ипотечни облигации, без да е необходимо подновяване.

Залогът има акцесорен характер и следва обезпеченото вземане. При прехвърляне, прехвърленото вземане преминава върху новия кредитор заедно с обезпеченията. Следователно, при прехвърляне на облигациите, заедно с прехвърлянето на вземането върху приобретателя се прехвърлят и правата по залога.

#### **Б. Описание на заложеното имущество/активите, включени в Покритието на настоящата емисия ипотечни облигации. Регистър на покритието.**

Банката е учредила обезпечението по облигационния заем върху следната съвкупност от свои активи (Покритие):

##### **• Основно Покритие**

Съвкупността от всички вземания на Банката (в това число вземания за главница и лихва) по кредити, обезпечени с ипотека, от портфейла на Банката, на основата, на който е издадена настоящата емисия ипотечни облигации, описани в раздели VI и VII от документа за предлаганите ипотечни облигации и включени в Регистъра на покритието на емисията. Основното Покритие се допълва с вземания по нови кредити, обезпечени с ипотека, на Банката, които отговарят на условията по раздел VIII от документа за предлаганите ипотечни облигации, по решение на Изпълнителните директори на Банката, в съответствие с одобрените вътрешни правила на Банката, в случай на пълно погасяване на кредит, включен в Регистъра на покритието и/или спадане на размера на Основното покритие под нивата, определени по ЗИО и условията на този Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации.

##### **• Заместващо Покритие**

Съгласно чл.5, ал.2 от Закона за ипотечните облигации, за заместване на напълно или частично изплатени кредити от Покритието Банката може да включи в Покритието следните свои активи:

1. парични суми в брой или по сметки в Българската народна банка и/или търговски банки;
2. вземания срещу правителството на Република България или Българската народна банка, както и вземания, изцяло гарантирани от тях;
3. вземания срещу правителства или централни банки на държави, определени от Българската народна банка;
4. вземания срещу международни институции, определени от Българската народна банка; вземания, изцяло обезпечени с ценни книжа на правителството на Република България, на Българската народна банка, на правителства, централни банки или международни институции, посочени в т. 3 и 4;
6. вземания, обезпечени със злато;
7. вземания, обезпечени изцяло с депозити при банката в левове или в чуждестранна валута, за която Българската народна банка обявява всеки работен ден централен курс.

Към датата на този документ в Покритието няма включени активи по точки 1.-7. по-горе.

Решение за включване на Заместващо покритие под формата на активи по точки 1.-7. по-горе се взема от Изпълнителните директори на Банката, съгласно Вътрешните правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на Регистъра на покритието на ипотечните облигации, издадени от БАКБ, при спадане на размера на Основното покритие под нивата, определени по ЗИО и условията на този Проспект и когато Банката не разполага с

вземания по кредити, обезпечени с ипотека, които отговарят на условията по раздел VIII от документа за предлаганите ипотечни облигации, с които да допълни Основното покритие. Включването на Заместващо покритие ще се извърши според конкретния момент и според наличните към него активи по точки 1.-7. по-горе.

Съгласно чл.7, ал.1 от Закона за ипотечните облигации, Банката води публичен Регистър на покритието на ипотечните облигации от настоящата емисия. Общите Правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на този Регистър са одобрени от компетентния орган на Банката. Всеки облигационер по настоящата емисия ипотечни облигации има право на достъп до Регистъра на покритието на настоящата емисия при условията и реда за достъп, предвидени в описаните в предходното изречение Вътрешни правила.

#### **8.5.2** *Права на облигационерите по отношение на притежателите на други ценни книжа на Банката-издател или по отношение на нейни кредитори*

В сравнение с притежателите на други ценни книжа (в това число акционери и облигационерите по съществуващи и бъдещи емисии ипотечни облигации) и други кредитори на Банката, облигационерите от настоящата емисия ипотечни облигации се ползват с правата на обезпечени кредитори по първи по ред залог върху активите на Банката, включени в Покритието. Вземанията на облигационерите от настоящата емисия се ползват с правото на предпочитително удовлетворение от сумата получена при реализация на обезпечението в поредността по чл.722, ал.1, т.1 от Търговския закон.

Облигациите от другите неизплатени емисии облигации на Банката (Виж раздел X по долу) нямат привилегирован режим на изплащане по отношение на облигациите от настоящата емисия. Вземанията на облигационерите от Петата и Шестата емисии ипотечни облигации са обезпечени с особен залог върху активи на Банката, различни и отделни от тези, които служат за обезпечение на настоящата емисия.

В случай на обявяване на Банката в несъстоятелност, активите, включени в Покритието на настоящата емисия, не влизат в масата на несъстоятелността и вземанията по настоящия облигационен заем се удовлетворяват предпочитително от средствата от осребряването на тези активи по реда на глава V от Закона за ипотечните облигации преди вземанията на другите кредитори. Средствата от осребряването на активите, включени в Покритието на настоящата емисия, се разпределят само между облигационерите по настоящата емисия съобразно правата по притежаваните от тях облигации.

В случай на ликвидация на Банката, вземанията по облигационния заем се удовлетворяват преди вземанията, произтичащи от акции.

В сравнение с притежателите на акции, облигационерите нямат право да участват в общото събрание на акционерите. Единствено представители на облигационерите (които не могат да бъдат повече от три лица), избрани от Общото събрание на облигационерите, могат да участват в общото събрание на акционерите без право на глас. Избраните представители на облигационерите могат да получават информацията за дружеството, на която имат право акционерите.

Облигационерите, за разлика от акционерите на дружеството, нямат право на дивидент и ликвидационен дял.

Всеки един облигационер по настоящата емисия ипотечни облигации има право на достъп до Регистъра на покритието, воден от Банката-издател, при ред и условия съгласно вътрешните правила на Банката-издател.

Съгласно чл.418 във връзка с чл.417, т.9 от ГПК в случай на неизпълнение на падежа на задълженията на Банката по настоящия облигационен заем, облигационерите имат право да

поискат от компетентния съд издаване на заповед за незабавно изпълнение срещу Банката и издаване на изпълнителен лист. В този случай се прилагат правилата на Гражданския процесуален кодекс по отношение на заповедното производство.

## **8.6 СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ В СЛУЧАЙ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ**

### **8.6.1** *Случаи на неизпълнение*

Неизпълнение на Банката по облигационния заем е налице, в случай че:

- Банката не извърши изцяло което и да било свое изискуемо задължение за плащане на лихви или главница по настоящата емисия ипотечни облигации и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа;
- Срещу Банката-издател е открито производство за обявяване в несъстоятелност;
- За Банката-издател е открито производство за прекратяване и ликвидация, освен в случаите на прекратяване и ликвидация при условията на сливане, вливане или друга форма на преобразуване;
- Банката-издател не изпълни което и да било друго свое задължение, в размер над 1 млн. евро, станало изискуемо преди настъпването на падежа на настоящата емисия ипотечни облигации и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното задължение.

### **8.6.2** *Удовлетворяване на облигационерите /изплащане на ипотечните облигации/ при несъстоятелност на Банката*

В случай, че Банката не изпълнява свое изискуемо парично задължение повече от 7 работни дни, БНБ задължително отнема лиценза ѝ за извършване на банкова дейност поради неплатежоспособност, съгласно чл. 36, ал. 2, т.1 от Закона за кредитните институции и назначава квестори. С отнемането на лиценза дейността на банката се прекратява и БНБ отправя искане до съответния окръжен съд за откриване на производство по несъстоятелност.

Съгласно разпоредбите на Закона за ипотечните облигации в случай на обявяване на Банката в несъстоятелност, облигационерите с права по настоящата емисия ипотечни облигации се удовлетворяват по предпочитание от активите, вписани към датата на обявяване на несъстоятелността в Регистъра на покритието. Тези активи не влизат в масата на несъстоятелността, а служат за предпочитателно удовлетворяване на облигационерите от тази емисия, като средствата от осребряването на заложените активи се разпределят между облигационерите от тази емисия пропорционално на правата по притежаваните от тях облигации. Съвкупността от заложените активи се управлява от довереник на облигационерите по ипотечните облигации, който се назначава от съда по несъстоятелността и отговаря на изискванията по чл.21, ал.1 от Закона за ипотечните облигации. Довереникът има правомощията на синдик по отношение на заложените активи и на непогасените задължения на Банката по ипотечните облигации. Редът за управление и продажба на заложените активи се определя в чл.22 и следващите на Закона за ипотечните облигации. Средствата, останали след удовлетворяване на вземанията по ипотечните облигации от тази емисия се включват в масата на несъстоятелността.

### **8.6.3** *Удовлетворяване извън случаите на несъстоятелност*

В случай на неизпълнение на падежа на задълженията на Банката по настоящия облигационен заем, облигационерите имат право на основание чл.418 във връзка с чл.417, т.9 от ГПК да поискат от компетентния съд издаване на заповед за незабавно изпълнение срещу Банката и издаване на изпълнителен лист. В този случай се прилагат правилата на Гражданския процесуален кодекс по отношение на заповедното производство.

### **8.7 МЕСТА, КЪДЕТО Е ОСИГУРЕН ПУБЛИЧЕН ДОСТЪП ДО ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Съгласно чл.7, ал.1 от Закона за ипотечните облигации, Банката води публичен Регистър на покритието на ипотечните облигации от настоящата емисия. Общите правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на този Регистър са одобрени от компетентния орган на Банката. Всеки облигационер по настоящата емисия има право на достъп до Регистъра на покритието емисията при условията и реда за достъп, предвидени в Правилата за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на Регистъра на покритието, одобрени от компетентния орган на Банката.

### **8.8 РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СА ИЗДАДЕНИ ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ**

На основание чл.204, ал.3 от Търговския закон и чл.14, ал.2 от Устава на Банката на заседание от 18 ноември 2009г. Управителният съвет на Банката взе решение за издаване на седма по ред емисия ипотечни облигации при спазване на всички приложими законови и подзаконови разпоредби, при условия и срокове, подробно описани по-долу в настоящия документ.

### **8.9 РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ**

Ипотечните облигации, предмет на настоящото публично предлагане, се прехвърлят при спазване на нормативните разпоредби на Закона за пазарите на финансови инструменти, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба No.38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на БФБ-София АД и правилата на Централен Депозитар АД. Прехвърлянето на облигациите има действие от момента на регистрацията му в „Централен депозитар” АД.

След като емисията бъде допусната до търговия на “Българска фондова борса-София” АД (БФБ-София) търговия с ипотечни облигации от емисията ще може да се извършва на “Българска фондова борса-София” АД (БФБ-София) чрез лицензирани инвестиционни посредници и банки, получили разрешение за извършване на дейност като инвестиционни посредници.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде ипотечни облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника нареждане за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява нареждането, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на Банката едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите ипотечни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените ипотечни облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите ипотечни облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Банката-издател, която се води от него. При поискване, Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на ипотечните облигации (депозитарна разписка), който служи за удостоверяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на ипотечните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Сделки с ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар, могат да се извършват и извън регулиран пазар и многостранна система за търговия. В този случай съгласно чл. 38 от Закона за пазарите на финансови инструменти, инвестиционният посредник, който сключва сделката с акциите е длъжен публично да оповести информация за вида, емисията, броя и единичната цена на акциите- предмет на сделката и да посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.

При сключване на договори за дарение и замяна на облигации от настоящата емисия, както и в случаите на наследяване на облигационер, съответните лица заявяват правата си и могат да поискат извършване на съответните вписвания в Централен депозитар чрез инвестиционен посредник – регистрационен агент.

Ипотечните облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им, освен в случаите предвидени в закона. Съгласно Наредба № 38 от 25 юли 2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници („Наредба № 38”), последните нямат право да извършват продажби на ценни книжа, върху които има учреден залог, наложен заповор или са блокирани в „Централен депозитар” АД. Поради това, облигационери, които притежават облигации, върху които има учреден залог или наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигнат заповорт. Забраната за продажба на заложенни акции не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените облигации, налице е изрично съгласие на заложенния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Съгласно Правилника на „БФБ–София” АД сделки с ценни книжа на регулиран пазар се извършват само, ако те не са блокирани в „Централен депозитар” АД, за прехвърлянето им не са предвидени ограничения или условия; върху тях не е учреден залог или заповор; не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, т.е. облигациите трябва да отговарят на изискванията на ЗППЦК относно публичното предлагане на ценни книжа и търговията с тях на регулиран пазар.

Търгуването на ипотечните облигации от настоящата емисия се прекратява 4 (четири) работни дни преди падежа на облигационния заем.

## **8.10 КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Основните нормативни актове във връзка с емисията ипотечни облигации са:

- Закона за ипотечните облигации
- Търговския закон
- Закона за кредитните институции и наредбите по прилагането му
- Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по прилагането му
- Закона за пазарите на финансови инструменти подзаконовите нормативни актове по прилагането му
- Закона за Комисията за финансов надзор и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

## **8.11 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ**

*Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този документ за предлаганите ипотечни облигации и Банката не носи отговорност за последващи промени на законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от предлаганите ценни книжа. Същата не служи за данъчна консултация или съвет относно данъчното облагане на доходите на облигационерите.*

*Местни физически лица*

Доходите на облигационерите – местни физически лица от ипотечните облигации могат да бъдат доходи от лихви и/или доходи от продажба или замяна на ипотечни облигации преди Падежа на

емисията. Доходите на облигационерите – местни физически лица от ипотечните облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат ипотечните облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери – местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия ипотечни облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДФЛ, като в законоопределените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

#### *Местни юридически лица*

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от ипотечните облигации, както и доходите от продажбата или замяната на ипотечните облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл.160, ал.1 и ал.2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на ЗКПО, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределяни по индивидуалните партии на осигурените лица, да не се облагат с данък по смисъла на ЗДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл.253, ал.1 и 2 на КСО.

Съгласно член 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по ЗППЦК, не се облагат с корпоративен данък.

Съгласно чл.175 от ЗКПО лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

#### *Чуждестранни физически лица*

Облагането на доходите на облигационерите–чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на ипотечните облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДФЛ.

Съгласно чл.37, ал.1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДФЛ и чл.37, ал.3 и ал.4 ЗДФЛ лихвите по настоящата емисия ипотечни облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между РБългария и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържа различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл.37 от ЗДФЛ доходите на облигационерите–чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между РБългария и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържа различни разпоредби.

Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от Банката към момента на начисляване на лихвите. Удържаният данък се внася в бюджета от Банката като платец на дохода от лихви в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Когато действаща спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО) предвижда намален или нулев размер на данъка, удържан при източника и общата стойност на дохода от лихви, платен от Банката на *чуждестранно лице* надхвърля 100,000 лева за една година, то *чуждестранното лице* има право да ползва намаления или нулев размер на данъка и да приложи предвидените в СИДДО данъчните облекчения за чуждестранни лица при спазване и прилагане на процедурата уредена в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс („ДОПК“). Съгласно разпоредбите на ДОПК *чуждестранното лице* трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО: (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; (2) че е притежател на дохода от източник в Република България; (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко *чуждестранно лице*-получател на доход.

В случай, че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещт на доходите (Банката в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите (Банката в случай на лихвено плащане) е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка в последствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесенят данък да бъде възстановен на получателя на дохода- чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

В случай, че общият размер на доходите от лихви, платени от Банката, не надхвърля 100,000 лева за една година, *чуждестранното лице*-акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва обаче да представи на Банката гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

#### *Чуждестранни юридически лица*

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на *чуждестранни юридически лица* от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника. Доходите на облигационерите-*чуждестранни юридически лица* от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от Банката (в случай на лихвено плащане) в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

## **VI ДАННИ ЗА КРЕДИТИТЕ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА, ОТ ПОРТФЕЙЛА НА БАНКАТА ИЗДАТЕЛ, КОИТО СЛУЖАТ ЗА ПОКРИТИЕ НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ**

Кредитите, обезпечени с ипотека, от портфейла на Банката, съставляващи Основното покритие, са подробно описани в Приложение №1, което е неделима част от този Документ. Тези кредити имат следните общи характеристики:

### **1 ЦЕЛ НА ОТПУСКАНЕТО**

а) За закупуване на напълно завършен имот, който ще се използва от заемополучателя за основно жилище;

- б) За потребителски, бизнес или други нужди срещу ипотека на собствено жилище;
- в) Заем за юридически и физически лица за закупуване на недвижим имот, който ще се използва за собствен бизнес;
- г) Заем за юридически и физически лица за бизнес или потребителски нужди срещу ипотека на имот с жилищно и/или нежилищно предназначение;
- д) Заем за юридически и физически лица за закупуване/строителство на хотел или имот с друго предназначение, ремонт, подобрене или разширение срещу ипотека на хотел и/или недвижим имот с жилищно и/или нежилищно предназначение.

## **2 ВАЛУТА**

- Евро
- Щатски долари
- Лева

## **3 РАЗМЕР**

- Минимален при отпускане: 1 000 щ.д. или 1 000 евро
- Максимална сума, с която кредита участва в покритието:
- Не по-висок от 1 546 000 евро

## **4 СРОК В ГОДИНИ**

- Минимален при отпускане: осем месеца;
- Минимален остатъчен: шест месеца;
- Максимален при отпускане: 22 години;
- Максимален остатъчен: 20 години;

## **5 ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ**

- Максимален: 21% годишно;
- Минимален: 2.2% годишно;

## **6 ОБЕЗПЕЧЕНИЕ**

Ипотека върху недвижимите имоти, които са обект на покупка или рефинансиране, или са предоставен за обезпечение. Сто двадесет и четири броя (124) заеми (или 65% от общия брой на заемите, включени в Покритието) са изцяло обезпечени с жилищни имоти. Осемнадесет (18) заема (или 9% от общия брой заеми, включени в Покритието) са със смесено обезпечение, т.е. с ипотека, както върху жилищен, така и върху друг нежилищен имот. Останалите четридесет и девет (49) заема (или 26% от общия брой заеми, включени в Покритието) са изцяло обезпечени с тип имоти, чиято оценка съгласно ЗИО влиза в изчислението на покритието с 60%.

За целите на настоящата емисия Банката не е извършвала преоценка на имотите, служещи за обезпечение на кредитите от покритието. Кредитите, служещи за обезпечение са част от активите на Банката и докато не е налице случай на неизпълнение по настоящата емисия ипотечни облигации, Банката събира заложените вземания произтичащи от кредитите включени в Покритието. Оценка на ипотекираните имоти се извършват според стандартните политики на Банката при първоначалното генериране на съответните кредити, а не се извършват за нуждите на конкретната емисия облигации.

Недвижимите имоти са застраховани за срока на договора срещу всички стандартни рискове в полза на БАКБ.

Съгласно приетите от БАКБ принципи, политика и процедури по кредитиране, недвижимите имоти, които служат за обезпечение по кредити, предоставени от Банката се застраховат в полза на Банката срещу погиване от всеки кредитополучател за негова сметка, като всеки кредитополучател се задължава (а Банката стриктно следи за изпълнението на това задължение) да



сключва и редовно да подновява през целия срок на кредита имуществени застраховки, които по форма и съдържание удовлетворяват Банката. Застраховките се сключват с покритие на всички стандартни рискове /включително „Земетресение”/ за имуществото, служещо като обезпечение по кредита. Във всеки един момент общата сума на покритието по застраховката на активите, служещи за обезпечение на кредита, трябва да е не по-малка от приетата от застрахователя оценка на пазарната стойност на активите, но не по-малка от размера на непогасената главница по кредита. Подзастраховане не се допуска.

Застраховките се сключват от всеки кредитополучател със застраховател и във форма, приемливи за Банката и сочат Банката като първи получател на застрахователни суми. Застрахователните суми по застраховките се указват във валутата, в която е отпуснат кредита или в лева – в съответната легова равностойност, като плащането на застрахователните суми в лева по фиксинга на Българска народна банка в деня на изплащане на средствата по застраховката.

През месец юли 2007год. БАКБ сключи договор за застрахователно брокерско обслужване с МАРИШ ЕООД във връзка със сключването на застраховки на обезпечения по кредити, отпускани от БАКБ по различните програми за кредитиране, с което урежда процеса по тяхното администриране. Сключването на застраховка Имущество от Кредитополучател без посредничеството на Марш ЕООД с някое от застрахователните дружества, с които Банката има договорни отношения по силата на тристранния договор цитиран по-долу, се допуска само и единствено в случай на пълно съответствие на рисковете. В случай на сключване на застраховка с дружество извън посочения списък, се изисква оторизираща от изпълнителен директор.

Списък на застрахователните компании, с които БАКБ има сключен тристранен договор за издаване и администриране на застрахователни полици, сключени в полза на Банката:

ХДИ ЗАД, София, ул. Г. С. Раковски № 99, БУЛСТАТ 130427863  
Дженерали Застраховане АД, София, бул. Княз Дондуков №68, БУЛСТАТ 030269049  
ЗК Уника АД, София, ул. Уилям Гладстон № 5, БУЛСТАТ 040451865  
ЗПАД Булстрад, София, пл. Позитано № 5, БУЛСТАТ 000694286  
QBE, гр. София 1000, ул. Бачо Киро 26-28-30, Платинум Бизнес Център  
Чартис Юръп С.А. – Клон България - София 1000, ул. Искър № 4, тел. 930 93 30

## **7 РИСКОВА ХАРАКТЕРИСТИКА**

Към датата на издаване на ипотечните облигации всички кредити, включени в покритието са редовни.

## **8 ПОГАСЯВАНЕ**

Погасителните планове на кредитите в покритието са разнообразни. Част от заемите в покритието се изплащат на месечни вноски, включващи лихва и главница. Някои от бизнес заемите се изплащат на месечни вноски с гратисен период за плащанията по главницата. В повечето случаи лихвените плащания са дължими ежемесечно и се изчисляват на базата на остатъчната стойност на главницата по кредита към съответния период. За някои кредити схемите за изплащане се съобразяват със сезонността на бизнеса и паричните потоци на кредитополучателя.

Съгласно действащия режим на издаване и изплащане на ипотечни облигации в България, уреден със Закона за ипотечните облигации, ипотечните облигации са дългови ценна книжа, които се издават от кредитни институции и са тяхно общо задължение. Изплащането на лихви и главници по тях не е свързано и е независимо от паричния поток, получен от банката-издател от кредитите включени в основното покритие на ипотечните облигации. При издаването на ипотечни облигации по Закона за ипотечните облигации кредитите, включени в основното покритие на тези облигации, остават в баланса на банката-издател. Този режим е различен от някои други видове облигации, които се издават срещу активи, които издателят отписва от баланса си и където паричните потоци на тези отписани кредити служат за изплащане на облигационните задължения (т.нар. asset backed securities, pass through securities).

## 9 УСЛОВИЯ ЗА РАЗРЕШАВАНЕ НА ЗАЕМ

В процеса на анализ на искането за предоставяне на кредит БАКБ АД следи съотношението на размера на искания заем спрямо стойността на предлаганото обезпечение, като то не трябва да надвишава определени проценти в зависимост от типа на обезпечението. Също така, Банката следи съотношението на печалбата от оперативната дейност, преди разходи за амортизации и лихви, за юридически лица или на разполагаемия доход, за физически лица, към плащанията за обслужване на дълга, като то не трябва да е по-малко 100%, освен в случаите, когато кредитополучателят ще продаде активи, чрез които ще намали размера на кредита.

## 10 ВАЛУТЕН КУРС ЗА ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ

Всички преизчисления по ипотечни заеми, отпуснати във валута, различна от валутата на ипотечните облигации от настоящата емисия ще бъдат извършвани на база фиксинга на БНБ, за деня на преизчислението.

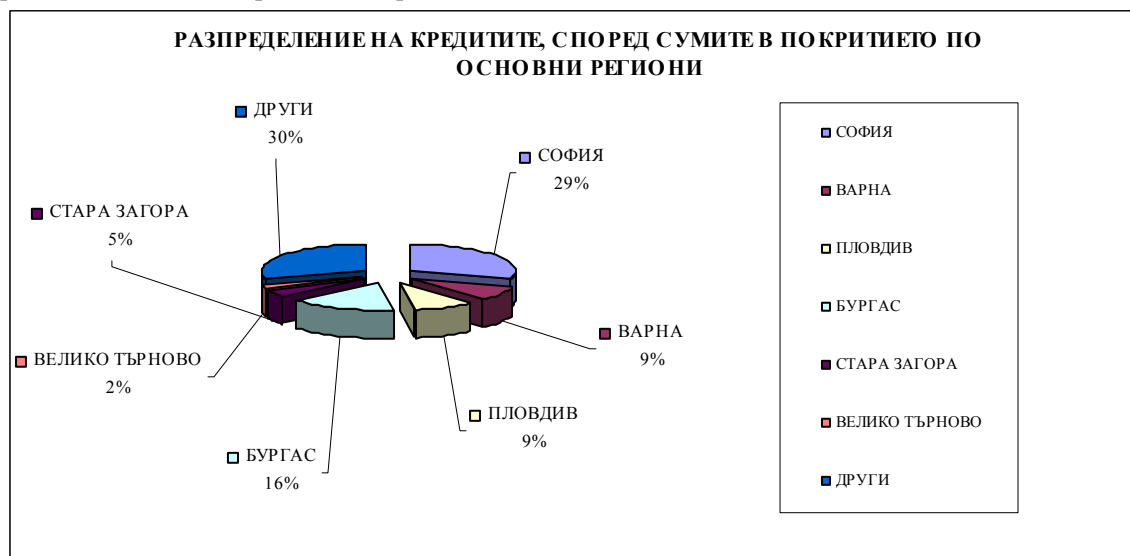
## VII ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПОРТФЕЙЛА ОТ КРЕДИТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКА, ВКЛЮЧЕНИ В ПОКРИТИЕТО НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ

Кредитите, обезпечени с ипотека, от портфейла на Банката, съставляващи Основното Покритие, са подробно описани в Приложения №1 и №2, които са неделима част от този Документ.

Портфейлът от кредити, включени в Покритието на емисията ипотечни облигации има следните общи характеристики:

- Кредитът е обезпечен с една или повече първи по ред ипотеки върху недвижим имот
- Кредитът е класифициран като редовен, съгласно Наредба №9 на БНБ, към датата на издаване на емисията

Сумата, с която кредитите участват в Покритието на ипотечните облигации е съставена от около 30% от кредити, обезпечени с имоти в региона на гр. София. Основна част от сумите, с които кредитите участват в Покритието се разпределя между кредити в регионите на Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора и Велико Търново. Останалата част от сумите в покритието е разпределена в различни, по-малки, райони в страната.



Процентното разпределение на сумите, с които кредитите участват в обезпечението по тип имоти, съгласно класификацията по ЗИО, към датата на издаване на облигациите е следното:

## ВИД ИМОТ

1	апартамент и къщи	3,686,585	20%
2	вилаи, сезонни и ваканционни жилища	9,995	0%
3	административни сгради и офиси и търговски обекти	5,555,991	30%
4	хотели и ресторанти	7,227,442	39%
5	промишлени обекти	1,914,152	10%
<b>ОБЩО</b>		<b>18,394,166</b>	<b>100%</b>

Освен кредити, деноминирани в евро Банката-издател включва в покритието на настоящата емисия ипотечни облигации и кредити, деноминирани в щатски долари, с цел да се осигури адекватно покритие за ипотечните облигации в съотношение не по-малко от 1.1 към 1 към датата на издаване на емисията ипотечни облигации. Сумата на кредитите, деноминирани в щатски долари, съставлява около 1% от общата сума на покритието. Кредитите са изброени по остатъчен срок до падежа, от най-кратък към най-дълъг остатъчен срок до падежа.

Средния размер на кредит, включен в Покритието към началната дата на записване, изчислен на база обща сума на частта, с която кредитите участват в Покритието, разделена на броя на кредитите от Покритието, не надвишава 120 000 евро. Към датата на изчислението на покритието, средният размер на заеми включени в покритието е приблизително 97 000 евро.

Анализът на средните стойности в Приложение №2 дава информация за качеството на портфейла от кредити, служещ за покритие на ипотечните облигации. Пример е осредненото съотношение на непогасените главници към ипотечните оценки на ипотекираните имоти от около средно 59% към датата на изчисляване на покритието. Портфейлът е сравнително диверсифициран и към датата на изчисляване на покритието съдържа 191 броя заеми.

## Диверсификация на покритието:

СРК -среден размер на сумата на кредит, с която той участва в покритието

СРК = сума на покритието/брой кредити

Процентно разпределение според сума в покритието

до 50% от СРК	от 50% до 100% от СРК	от 100% до 150% от СРК	от 150% до 300% от СРК	над 300% от СРК
8.8%	4.8%	2.4%	20.4%	63.5%

Брой кредити в покритието

до 50% от СРК	от 50% до 100% от СРК	от 100% до 150% от СРК	от 150% до 300% от СРК	над 300% от СРК
142	11	3	16	19

## Разпределение на сумите в покритието по остатъчен срок

Разпределение на кредитите в групи според оставащия срок до окончателното им погасяване

до 12 месеца	от 12 до 36 месеца	от 36 до 60 месеца	от 60 до 84 месеца	от 84 до 120 месеца	над 120 месеца
13.5%	26.3%	15.2%	9.6%	20.5%	14.9%

Брой кредити

до 12 месеца	от 12 до 36 месеца	от 36 до 60 месеца	от 60 до 84 месеца	от 84 до 120 месеца	над 120 месеца
39	54	52	8	18	20

## Разпределение на кредитите, според размера на договорения лихвен процент над договорения лихвен процент на емисията

Разпределение на кредитите, според размера на договорения лихвен процент над лихвения процент по емисията, при лихва размер на 7.50%

Процентно разпределение по суми в покритието

до 1.50 пъти	от 1.50 до 2 пъти	от 2 до 2.5 пъти	от 2.5 до 3 пъти	над 3 пъти
62.5%	36.9%	0.4%	0.3%	0.0%

Брой кредити

до 1.50 пъти	от 1.50 до 2 пъти	от 2 до 2.5 пъти	от 2.5 до 3 пъти	над 3 пъти
91	69	17	14	0

## Покритие на кредитите

Разпределение на кредитите според съотношението на непогасената главница по кредита и сумарната ипотечна оценка на ипотеките за неговото обезпечение имоти (LTV) към края на последния изтекъл месец

Процентно разпределение по суми в покритието

до 30%	от 30% до 45%	от 45% до 60%	от 60% до 75%	от 75% до 85%	над 85%
6.4%	12.0%	19.7%	19.9%	21.1%	21.0%

Брой кредити

до 30%	от 30% до 45%	от 45% до 60%	от 60% до 75%	от 75% до 85%	над 85%
91	32	16	17	16	19

## VIII УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЛЕДВА ДА ОТГОВАРЯТ НОВИТЕ ЗАЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ВКЛЮЧВАТ В ПОКРИТИЕТО НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Условията, на които следва да отговарят нови заеми, за да могат да бъдат включени в портфейла, служещ за покритие на емисията ипотечни облигации са обобщени по-долу.

Редът за вписване на нови заеми е уреден с Вътрешните правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на Регистъра на Покритието на ипотечните облигации, които са неделима част от този Документ и се извършва по решение на Изпълнителните директори на БАКБ АД.

Новите заеми, които се включват в Покритието на ипотечните облигации ще отговарят на следните общи характеристики:

### 1 ЦЕЛ НА ОТПУСКАНЕТО

- За закупуване на напълно завършен имот, който ще се използва от заемополучателя за основно жилище;
- За потребителски, бизнес или други нужди срещу ипотека на собствено жилище;
- Заем за юридически и физически лица за закупуване на недвижим имот, който ще се използва за собствен бизнес;

- г) Заем за юридически и физически лица за бизнес или потребителски нужди срещу ипотека на имот с жилищно и/или нежилищно предназначение;
- д) Заем за юридически и физически лица за закупуване/строителство на хотел или имот с друго предназначение, ремонт, подобрене или разширение срещу ипотека на хотел и/или недвижим имот с жилищно и/или нежилищно предназначение.

## **2 ВАЛУТА**

- Щатски долари
- Евро
- Левове

## **3 РАЗМЕР**

- Минимален при отпускане: 1 000 щ.д. или 1 000 евро
- Максимална сума, с която кредита участва в покритието:
  - Не по-висока от 2 000 000 евро.

Включване на нови заеми в портфейла от кредити, служещи за Покритие на емисията ипотечни облигации се предприема, при условие че изчисленият като средно аритметично размер на участието на кредит в портфейла, служещ за Покритие, не надвишава сумата от 175 000 евро.

Сумата на кредитите, които ще бъдат включвани в Основното покритие, ще бъде изчислявана съгласно чл.6, ал.1 от Закона за ипотечните облигации. Според тази разпоредба кредитите, обезпечени с ипотека, влизат в изчислението на Основното покритие със стойността на непогасената им главница, но не повече от 80 на сто от ипотечната оценка на недвижимите имоти - жилища, които служат за обезпечение на съответния ипотечен кредит и не повече от 60 на сто от ипотечната оценка на недвижимите имоти – хотели, търговски и административно-офисни помещения, ресторанти и други подобни.

## **4 СРОК В ГОДИНИ**

- Минимален при отпускане: не по-кратък от половин година (шест месеца);

## **5 ОБЕЗПЕЧЕНИЕ**

Ипотека върху недвижимия имот, който е обект на покупка или рефинансиране, или е предоставен за обезпечение. Недвижимият имот е застрахован за срока на договора срещу всички стандартни рискове в полза на БАКБ.

## **6 ПОГАСЯВАНЕ**

Погасителните планове на кредитите в покритието са разнообразни. Част от заемите в покритието се изплащат на месечни вноски, включващи лихва и главница. Някои от бизнес заемите се изплащат на месечни вноски с gratuitен период за плащанията по главницата. В повечето случаи лихвените плащания са дължими ежемесечно и се изчисляват на базата на остатъчната стойност на главницата по кредита към съответния период. За някои кредити схемите за изплащане се съобразяват със сезонността на бизнеса и паричните потоци на кредитополучателя.

## **7 ВАЛУТЕН КУРС ЗА ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ**

Всички преизчисления по заеми, отпуснати във валута, различна от валутата на ипотечните облигации от настоящата емисия ще бъдат извършвани на база фиксинга на БНБ, за деня на преизчислението.

## **IX УСЛОВИЯ ЗА ОТПИСВАНЕ НА ЗАЕМИ ОТ ПОКРИТИЕТО НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ**

Отписване на заеми от Покритието на ипотечните облигации от настоящата емисия се извършва в съответствие с Вътрешните правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на Регистъра на Покритието на ипотечните облигации. Банката-издател поема определени ангажменти по отношение на отписването на заеми от Покритието, дефинирани в Раздел XI по-долу.

## **X ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ**

### **1 ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА**

Облигационният заем е с обща номинална и емисионна стойност в размер на 15 000 000 (петнадесет милиона) Евро, разпределен в 15 000 (петнадесет хиляди) броя ипотечни облигации с единична номинална и емисионна стойност от 1 000 (хиляда) Евро всяка една.

### **2 НАЧАЛЕН И КРАЕН СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, МЯСТО И ЛИЦЕ КЪМ КОЕТО ДА СЕ ОБРЪЩАТ ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

Началният срок за вторична търговия с облигациите на емитента на Неофициален пазар на „Българска фондова борса – София” АД е датата на първа котировка, определена от Съвета на директорите на БФБ – София. Крайният срок на вторичната търговия на БФБ-София АД е 4 работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на БФБ-София АД за осъществяване на сделка с предлаганите ипотечни облигации.

### **3 РЕД ЗА УДЪЛЖАВАНЕ И/ИЛИ НАМАЛЯВАНЕ НА СРОКА ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ**

Срокът за покупка на ценните книжа от настоящата емисия не може да се намалява или удължава.

### **4 ВЪЗМОЖНОСТ БРОЯТ НА ПРЕДЛОЖЕНИТЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ ОБЛИГАЦИИ ДА БЪДЕ НАМАЛЕН ИЛИ УВЕЛИЧЕН И УСЛОВИЯТА ЗА ТОВА**

Броят на ипотечните облигации предложени за допускане до търговия на регулиран пазар не може да се намалява или увеличава.

### **5 МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ ОБЛИГАЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ**

Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице е 1 /една/ облигация. Не се предвиждат ограничения относно максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

**6 УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПОКУПКА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ПОРЪЧКАТА ЗА ПОКУПКА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Отношенията между потенциалните купувачи и инвестиционните посредници, чрез които могат да бъдат сключвани сделки с предлаганите облигации, са уредени основно в Закона за пазарите на финансови инструменти, Наредба №38 от 25.07.2007г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Допълнителни изисквания се съдържат в Правилника на БФБ-София АД, Правилника на „Централен депозитар” АД, както и в приложимите от инвестиционните посредници общи условия към договорите им с клиенти.

**7 УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАКУПЕНИТЕ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ**

Отношенията между потенциалните купувачи и инвестиционните посредници, чрез които могат да бъдат сключвани сделки с предлаганите облигации, са уредени основно в Закона за пазарите на финансови инструменти, Наредба №38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Допълнителни изисквания се съдържат в Правилника на БФБ-София АД, Правилника на „Централен депозитар” АД, както и в приложимите от инвестиционните посредници общи условия към договорите им с клиенти.

**8 УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Резултатите от продажбата на облигации от настоящата емисия не подлежат на публично обявяване. Информацията за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ-София АД.

**9 УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАКУПЕНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

Условията, редът и сроковете за прехвърляне на придобитите ипотечни облигации по сметки на приобретателите в „Централен депозитар” АД, както и за получаване на удостоверителните документи за тях, се уреждат с Правилника на „Централен депозитар” АД.

**10 ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

**10.1 ГРУПИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДАГАТ ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ**

Ипотечните облигации предмет на настоящото предложение, се предлагат за търговия на регулиран пазар при еднакви условия за всички групи инвеститори. Облигациите се предлагат за вторична търговия единствено на неофициален пазар на БФБ-София АД.

**10.2 ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИВИЛЕГИРОВАНО ПРЕДАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА НА ОПРЕДЕЛЕНА ГРУПА ИНВЕСТИТОРИ**

Няма такива. Няма инвеститори или групи от инвеститори, за които да са предвидени привилегии.

Не е налице информация дали някой от акционерите със значително участие или членовете на управителните и на контролните органи на емитента възнамеряват да придобият повече от 5 на сто от предлаганите ценни книжа.

## **11 ЦЕНА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ**

Цената, на която ще се предлагат облигациите от настоящата емисия при търговията на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането на този пазар.

Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупуват ценни книжа от настоящата емисия. Вторичната търговия с ипотечни облигации от настоящата емисия е съпроводена с допълнителни разходи, за които потенциалните инвеститори следва да се информират предварително и които разноски са в зависимост от таксите и комисионните на инвестиционните посредници, които извършват сделките от името и за сметка на инвеститора. Инвеститорите дължат и такси за сключените от тях сделки на Неофициален пазар на облигации на БФБ-София АД, които се определят съгласно Тарифата на БФБ-София АД.

## **12 ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

След като настоящата емисия бъде допусната до търговия на “Българска фондова борса–София” АД (БФБ–София), търговия с всички ипотечни облигации от емисията ще може да се извършва на “Българска фондова борса–София” АД (БФБ–София) чрез лицензирани инвестиционни посредници и банки, получили разрешение за извършване на дейност като инвестиционни посредници.

Вторичната търговия ще се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, Закона за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, борсовия правилник и правилата на Централния депозитар.

Към датата на този Документ:

- Няма регулирани пазари, на които ценните книжа от настоящата емисия да са допуснати до търговия.
- Към момента на изготвяне на настоящия документ на “БФБ - София” АД са регистрирани за търговия ипотечните облигации на БАКБ АД от Петата и Шестата емисии ипотечни облигации с ISIN кодове BG2100010060 и BG2100019087 съответно. Борсови кодове съответно 5BNC и 5BND.
- Няма публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.
- Банката няма сключени договори с инвестиционни посредници (маркет мейкъри), които да поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава" за облигации от настоящата емисия. Търговията с ипотечни облигации от настоящата емисия се извършва на пазарен принцип, при наличие на срещуположен интерес от две страни, при цени и условия, които те ще договорят помежду си.

## **13 ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Всички инвеститори, закупили облигации от настоящата емисия и регистрирани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар” АД към датата на допускане на емисията до търговия на Неофициален пазар на облигации на БФБ-София АД, могат да предложат притежаваните от тях облигации за продажба.



14 **РАЗХОДИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

Следващата таблица представя отчет за разходите на емитента за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечните облигации от настоящата емисия:

**РАЗХОДИ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

	<b>За първата година</b>	<b>За срока на емисията</b>
Такса на КФН за одобряване на Проспект за вторично публично предлагане на облигации	5,000.00 лв	5,000.00 лв
Проведени процедури от Делойт Одит ООД по проверка за вярност и пълнота на одитираните финансови данни, използвани в проспекта	19,714.77 лв	19,714.77 лв
Издаване на удостоверение от ЦД АД за липса на тежести върху облигациите за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД	60.00 лв	60.00 лв
Такса за поддържане на регистрацията на емисията облигации на Неофициален пазар на БФБ-София АД	1,200.00 лв	3,600.00 лв
<b><u>ОБЩО разходи за допускане до търговия на регулиран пазар</u></b>	<b><u>25,974.77 лв</u></b>	<b><u>28,374.77 лв</u></b>
<b><u>Разходи по разходи за допускане до търговия на регулиран пазар на една ипотечна облигация в лева</u></b>	<b><u>1.73 лв</u></b>	<b><u>1.89 лв</u></b>
<b><u>Разходи по разходи за допускане до търговия на регулиран пазар на една ипотечна облигация в евро</u></b>	<b><u>€ 0.89</u></b>	<b><u>€ 0.97</u></b>
<b><u>ОБЩО разходи за допускане до търговия на регулиран пазар</u></b>	<b><u>€ 13,280.69</u></b>	<b><u>€ 14,507.79</u></b>

Няма други такси, свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия.

## **XI ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА ДА СПАЗВА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ ДО ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ НА ОТНОШЕНИЕТО ПАСИВИ КЪМ АКТИВИ ПО СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС И МИНИМАЛНА СТОЙНОСТ НА КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ**

Банката-издател поема ангажимент да спазва определени изисквания и съотношения през срока на настоящия облигационен заем. Целта на тези ограничения е по-пълна защита на интересите на облигационерите.

Банката-издател е длъжна да спазва изискванията на Закона за ипотечните облигации. Поради динамичното естество на Покритието на емисията ипотечни облигации, в края на всеки календарен месец Банката-издател ще извършва преглед-проверка за спазването на изискванията на закона и поетите по този Проспект ангажименти. В случай на промяна на състоянието на портфейла от кредити, обезпечени с ипотека, служещ за Покритие на емисията ипотечни облигации, спрямо целевите нива, Банката-издател се задължава да възстанови съотношенията на или над целевите нива:

- незабавно след отчитането на несъответствията - ако съотношението спадне под изискуемото по Закона за ипотечните облигации;
- до края на месеца, следващ установяването на несъответствието - ако съотношението спадне под поетия от Банката-издател ангажимент съгласно този Проспект;

*Съотношение на общата сума на Покритието по ипотечните облигации спрямо общата сума на намиращите се в обращение облигации*

Изискване, според ЗИО	Задължение, поето от Банката-издател
1:1	1,1 : 1

Банката-издател се задължава да не отписва ипотечни заеми, включени в Основното покритие на емисията облигации, за срока на облигационния заем, освен в случаите на пълно предсрочно издължаване на всички вземания по ипотечен кредит.

В случай, че Банката-издател закупи облигации от настоящата емисия по текущи пазарни цени на вторичния пазар, изваждайки съответното количество облигации от обращение, Банката-издател има право да отпише заеми от покритието на ипотечните облигации до размер, отговарящ на погасеното количество. Отписването на заеми от покритието ще бъде извършвано при запазване на съотношението от 1.1 към 1 на Покритието по ипотечните облигации спрямо общата сума на намиращите се в обращение облигации.

*Коефициент на покритие на разходите за лихви*

Банката-издател се задължава да поддържа Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като Печалбата от обичайната дейност<sup>1</sup>, преди данъци, увеличена с разходите за лихви се раздели на разходите за лихви, в размер на не по-малко от 1.25 до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Към 30 септември 2009г. (консолидирана база)	Коефициент, който ще бъде спазван от Банката-издател
3.33	1.25

*Максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс*

Банката-издател се задължава да поддържа Максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.92 до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

<sup>1</sup> Печалбата от обичайна дейност е сумата на нетните приходи от лихви, приходите от такси и комисионни и другите оперативни приходи минус оперативните разходи.

Към 30 септември 2009г. (консолидирана база)	Съотношение, което ще бъде спазвано от Банката-издател
0.74	0.92

Банката-издател ще спазва съотношения в съответствие с изискванията на Българска народна банка.

Описание	Изискване на БНБ	Състояние към 30.09.09г.*
Открита позиция като процент от Капиталовата база	Max 30%	0.7%
Обща капиталова адекватност	Min 12%	22.4 %
Адекватност на първичния капитал	Min 6%	22.4 %
Големи експозиции като % от Капиталовата база	Max 800%	49.7%
Вложения в дълготрайни активи и капиталови инструменти като % от Капиталовата база	Max 50%	4.4%

\* На консолидирана база; За информация;

Банката-издател изготвя финансови отчети във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Назначеният от Банката-издател одитор заверява финансовите отчети по Международните счетоводни стандарти.

Банката-издател ще представя своите финансови отчети към всяко тримесечие, но не по-рано от 45 дни след приключване на съответния счетоводен период, за информация на инвеститорите при официално искане от тяхна страна.

## **XII УСЛОВИЯТА, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯ ЕМИТЕНТЪТ ЗА ИЗДАВАНЕ НА НОВИ ОБЛИГАЦИОННИ ЕМИСИИ ОТ СЪЩИЯ КЛАС**

За да пристъпи към издаване на нови облигационни емисии от същия клас Банката следва да изпълнява всички свои парични задължения, да спазва поетите ангажименти по договори и да не е настъпил Случай на Неизпълнение по настоящата емисия ипотечни облигации, съгласно т.7.б. на Раздел V. Информация за ипотечните облигации, по-горе в настоящия Документ.

## **XIII ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1 КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА И НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ**

Кредитният рейтинг на Банката е BB-/Negative/B по скалата на независимата кредитна агенция Standard & Poor's, като последната дата на промяна на рейтинга е 17 юли 2009г.

Ипотечните облигации от настоящата емисия не са рейтинговани отделно от емитента и имплицитно носят кредитния рейтинг на Банката-издател.

## **2 ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЕНА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА И НА ИПОТЕЧНИТЕ ОБЛИГАЦИИ ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

В този документ не са използвани изявления или доклади на външни експерти. Информацията, използвана за изготвянето на този документ не е получавана от трети лица, освен използваната информация от публикации и електронните страници на Националния Статистически Институт, Българската народна Банка и Intellinews, като данните от тези страници са възпроизведени точно и коректно и не са пропуснати факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации, както и допълнителна информация в офиса на емитента БАКБ АД всеки работен ден от 9 до 16ч.:

гр.София 1504, ул."Кракра" No.16

лице за контакт: Анна Петрова Цанкова-Бонева  
Боян Николов Икономов

телефон: (02) 965 83 45  
телефакс: (02) 944 50 10  
e-mail : [treasury@bacb.bg](mailto:treasury@bacb.bg)

## **XIV ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Характеристики на кредитите, обезпечени с ипотека, в покритието на ипотечните облигации;
2. Характеристики на портфейла от кредити, обезпечени с ипотека, служещ за покритие на ипотечните облигации;
3. Вътрешни Правила за съдържанието, извършването на вписванията и отписванията и воденето на Регистъра на Покритието на ипотечните облигации, издадени от БАКБ АД;
4. Вътрешни Правила за условията и реда за достъп до Регистъра на Покритието на издадените от БАКБ АД ипотечните облигации;
5. Вътрешни Правила за извършване и документиране на ипотечни оценки на недвижими имоти;
6. Удостоверение от Централен регистър на особените залози за вписан залог върху вземанията по кредити, включени в Регистъра на покритието, като обезпечение на тази емисия.

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:

(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА ЗА НЕГОВОТО СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА

(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАННИТЕ И ИНФОРМАЦИЯТА, ВКЛЮЧЕНИ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ, СА ВЕРНИ, ПЪЛНИ И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯТ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО БАНКАТА:

\_\_\_\_\_  
Анна Петрова Цанкова-Бонева  
Ръководител Парични пазари и ликвидност

\_\_\_\_\_  
Силвия Кирилова Кирилова  
Главен юрист

\_\_\_\_\_  
Катя Светославова Бинева  
Главен счетоводител

\_\_\_\_\_  
Боян Николов Икономов  
Парични пазари и ликвидност

---

ДОЛУПОДПИСАНИЯТ СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ДОКОЛКОТО МУ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО БАНКАТА:

\_\_\_\_\_  
Катя Бинева,  
Главен счетоводител

---

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА, С ПОДПИСИТЕ СИ, ПОЛОЖЕНИ ПО-ДОЛУ, ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО БАНКАТА:

\_\_\_\_\_  
Димитър Стоянов Вучев  
член на УС и Изп. директор

\_\_\_\_\_  
Мария Светославова Шейтанова  
член на УС и Изп. директор

\_\_\_\_\_  
Силвия Кирилова Кирилова  
член на УС

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ НА БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА (ЧАСТ ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ИПОТЕЧНИ ОБЛИГАЦИИ НА БАКБ) СЪОТВЕТСТВА НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

\_\_\_\_\_  
Димитър Стоянов Вучев  
Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
Мария Светославова Шейтанова  
Изпълнителен директор