



# ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част III от Проспекта

### **EUR 6 000 000 облигационен заем**

6 000 Обикновени облигации

**ISIN код:: BG2100038079**

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите облигации и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в облигациите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива.

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от настоящия документ, “Рискови фактори” на стр. 9 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от Регистрационния документ.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), с Решение № 169 – Е от 06.02.2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

Членовете на Съвета на директорите на “ХипоКредит” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

07.01.2008 г.

## 1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

“ХипоКредит” АД (“Дружеството”) е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер, с предмет на дейност финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, не забранени със закон, включително след издаване на съответни разрешения, когато такива се изискват по закон.

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец април 2004 г.

Дружеството има едностепенна система на управление.

**Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:**

Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите

Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите;

Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор

Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД

Милена Колева Ботева – Член на СД

Дружеството не е упълномощавало **прокурист** или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните **банки**:

“Обединена Българска Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ”Света София” № 5

"Алианц България" АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ”Мария Луиза” № 79

“Стопанска и Инвестиционна Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Славянска” № 2

“Корпоративна Търговска Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Граф Игнатиев” № 10

**Инвестиционният посредник**, пласирал настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране с емитента от 03.12.2007 г. и изготвил настоящия Проспект е:

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. “Света София” № 7

**Правен консултант** по настоящата емисия е Вера Желязкова – юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

**Одитор** на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация и към настоящия момент е “БДО АКЕРО” ООД със седалище и адрес на управление: гр. София 1113, ул. „Александър Жендов” бл. 1, ет. 4. От датата на учредяване на емитента до настоящия момент одитора не е бил заменян.

Специализирано одиторско предприятие “БДО АКЕРО” ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и е член на BDO International Brussels Belgium.

**Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.**

Отговорни за изготвянето на Резюмето са:

1. Милена Ботева – Член на СД на ”ХипоКредит” АД;
2. Николай Цветанов – Експерт “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;
3. Вера Желязкова – Юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;

Изброените по горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че са положили всички разумни грижи и са се уверили че, информацията в Резюмето е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

Членовете на Съвета на директорите на ”ХипоКредит” АД отговарят за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в проспекта.

Съставителят на финансовите отчети – Иван Костадинов, Главен счетоводител на ”ХипоКредит” АД отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни във финансовите отчети на емитента, а одитора на Дружеството – “БДО АКЕРО” ООД, за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## **2. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ**

### **2.1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО**

#### ***2.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането***

Облигационният заем предмет искане за допускане до търговия на регулиран пазар е в общ размер 6 000 000 (шест милиона) евро, разпределен в 6 000 (шест хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една, от емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100038079, издадени от „ХипоКредит“ АД при условията на първично частно предлагане.

#### ***2.1.2. Обща сума на емисията***

Облигационният заем е с обща номинална стойност в размер от 6 000 000 (шест милиона) евро, разпределен в 6 000 (шест хиляди) броя облигации с единична номинална стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

#### ***2.1.3. Период, включително всякакви възможни изменения, през които предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване***

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ – София АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията, който е **18 декември 2012 г.**

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

#### ***2.1.4. Удължаване или намаляване на срока за търговия на облигациите. Възможности за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите облигации***

Срокът за търговия на облигациите не може да се намалява или увеличава.

Броят на предлаганите облигации не може да се намалява или увеличава.

#### ***2.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице***

Минималният брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице е 1 (една) облигация.

Не се предвиждат ограничения в максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

#### ***2.1.6. Начин и срокове за заплащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа***

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане.

Търговията на емисията облигации на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД се извършва съгласно Правилника на Българска Фондова Борса – София АД, Правилника на Централен Депозитар АД и договора и Общите условия към него на инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститора. *(За допълнителна информация относно условията и реда за закупуване на облигациите и получаването на удостоверителни документи за това, вж. 4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите на стр. 28 от Документа за предлаганите ценни книжа)*

#### **2.1.7. Начин и дата на публикуване на резултатите от предлагането**

Резултатите от публичното предлагане на ценни книжа не подлежат на публично обявяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на БФБ – София АД.

#### **2.1.8. Процедура за упражняване на всяко право за закупуване преди други, прехвърлимост на правата по подписката и третиране на неупражнените права**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на облигациите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Дружеството, настоящи или бивши служители на Дружеството или на негови дъщерни дружества).

Процедурата по издаване на облигации не предполага издаване на права и следователно не са налице условия за прехвърляне на същите, както и за третиране на неупражнени такива.

## **2.2. ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ**

### **2.2.1. Съгласно неконсолидираните отчети на емитента**

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г. и неодитирани финансови отчети към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г., които са приложени към настоящия документ.

<b>ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
Приходи от основна дейност	1 490	2 223	3 099	2 587
Печалба/загуба от основна дейност	32	197	267	165
Нетна печалба/загуба от дейността	29	167	239	148
Нетна печалба/загуба за периода на акция (лв.)	2.90	16.70	23.90	3.70
Активи	25 360	38 034	39 606	42 253
Нетни активи	1 014	1 181	1 253	4 401
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Брой акции	10 000	10 000	10 000	40 000
Дивидент на акция	-	-	-	-

### **2.2.2. Съгласно консолидираните отчети на емитента**

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани консолидирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г. и

неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г., които са приложени към настоящия документ.

<b>ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
Приходи от основна дейност	1 492	2 228	3 108	2 596
Печалба/загуба от основна дейност	29	182	242	163
Нетна печалба/загуба от дейността	27	160	222	147
Нетна печалба/загуба за периода на акция (лв.)	2.70	16.00	22.20	3.68
Активи	25 510	38 216	39 799	42 423
Нетни активи	1 012	1 172	1 234	4 381
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Брой акции	10 000	10 000	10 000	40 000
Дивидент на акция	-	-	-	-

### 2.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

#### 2.3.1. Съгласно неконсолидираните отчети на емитента

Представените по-долу данни за капитализацията и задлъжнялостта на “ХипоКредит” АД се основават на одитираните неконсолидирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г и неодитираните неконсолидирани финансови отчети към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г., изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

<b>ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>1 012</b>	<b>1 172</b>	<b>1 234</b>	<b>4 381</b>
- Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
- Резерви	-	-	-	239
- Натрупана печалба (загуба)	12	172	234	142
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>18 108</b>	<b>27 312</b>	<b>29 629</b>	<b>12 072</b>
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>6 241</b>	<b>9 537</b>	<b>8 725</b>	<b>25 780</b>

#### 2.3.2. Съгласно консолидираните отчети на емитента

Представените по-долу данни за капитализацията и задлъжнялостта на “ХипоКредит” АД се основават на одитираните консолидирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г и неодитираните консолидирани финансови отчети към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г., изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

<b>ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>1 014</b>	<b>1 181</b>	<b>1 253</b>	<b>4 401</b>
- Основен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
- Резерви	-	-	-	-
- Финансов резултат	14	181	253	401
<b>Дългосрочни задължения</b>	<b>18 108</b>	<b>27 312</b>	<b>29 629</b>	<b>12 072</b>
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>6 238</b>	<b>9 541</b>	<b>8 724</b>	<b>25 780</b>

## 2.4. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Никой от посочените в Проспекта експерти или консултанти не притежава акции на емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от допускането за търговия на настоящата емисия облигациите, за които е изготвен този документ.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник, осъществил по договор с Дружеството пласирането на емисията корпоративни облигации при условията на първично частно предлагане и се е задължил да изготви настоящия Проспект за допускане за търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

## 2.5. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА НА НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Настоящата емисия не е целева и набраните чрез първично частно предлагане средства от емисията са и ще бъдат използвани за финансиране на основната дейност на емитента – финансиране на проекти, обезпечавани с ипотека на недвижим имот, включително и погасяване на усвоени средства от ползвана банкова кредитна линия.

Първичното предлагане на облигации се извърши на 17.12.2007 г. при условията на частно предлагане до ограничен брой лица (не повече от 100 лица).

Настоящият Проспект е изготвен с цел допускане на ценните книжа до търговия на Неофициален пазар на облигации на “Българска Фондова Борса – София” АД (след издаване на потвърждение на Проспекта от Комисията за финансов надзор). Целта на Дружеството е повишаване на ликвидността им и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг инвеститори.

Дружеството не очаква да получи приходи от допускането за търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

За емитента възникват следните разходи, във връзка с искането за допускането за търговия на емисията облигации:

<b>ТАКСА</b>	<b>ГОДИШНО</b>	<b>ЗА СРОКА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b>
Разглеждане на Проспект в КФН	5 000 лв.	5 000 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	300 лв.	1 500 лв.
Годишна такса за първоначална регистрация и поддържане на регистрация на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД	120 лв.	600 лв.

Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при публичното предлагане. Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на вторичен пазар съгласно Тарифата на БФБ – София АД и Тарифата на инвестиционния(ите) посредник(ци) – членове на БФБ – София АД, с които осъществяват сделката.

## 2.6. РИСКОВИ ФАКТОРИ

### 2.6.1. Рискове при предоставянето на финансиране на проекти, обезпечени с ипотечи (секторни рискове)

Дейността на “ХипоКредит” АД е изложена на различни рискове - рискове, типични за предоставянето на ипотечно финансиране, и рискове, специфични за Дружеството. Приходите и печалбата на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на ипотечно финансиране и финансовия сектор като цяло; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, оценка на кредитния риск и икономическата целесъобразност на отделните проекти, икономическия климат в страната и други.

Основни рискове при предоставяне на ипотечно финансиране:

- **Риск от предсрочно погасяване** на вноските по предоставеното финансиране спрямо предварително приетия амортизационен план – проявява се в периоди на намалени лихвени нива, в следствие на което ипотекарния длъжник предпочита да погаси по-рано дължимите суми като се рефинансира на по-ниска цена от финансовия пазар. В същото време, финансиращото дружество е принудено да вложи средствата в ново ипотечно финансиране при по-малък лихвен процент и, съответно, при по-ниска възвръщаемост;
- **Риск от забавено погасяване** на вноските по предоставеното финансиране (**риск от удължаване срока на предоставеното финансиране**) – при по-късно плащане на вноските спрямо очакванията за темпа на предсрочно погасяване или предварително приетия амортизационен план, финансиращото дружество понася загуби от невъзможността да участва в проекти, носещи му по-висока възвръщаемост. Обикновено, този риск се проявява в период на повишени лихвени нива, когато цената на ценните книги се понижава и забавянето на вноските усилва ефекта от намалението. Тогава се свива търсенето на ипотечни финансови инструменти поради по-неизгодните условия за клиентите;
- **Риск от концентрация** на малко на брой големи кредити, което увеличава кредитния риск на ипотечния портфейл поради силната зависимост от няколко конкретни сделки;
- **Кредитен риск на клиента** – опасността клиента да не желае да изплати дължимата сума. Важно разграничение, и съответно, предмет на управлението на риска, е това между **невъзможността** и **нежеланието** на клиента да погасява задълженията си;
- **Риск от погиване на недвижимия имот**, включващ пожар, земетресение и др., в случаите когато застрахователната компания не изплати необходимото обезщетение при възникване на застрахователно събитие при покрити рискове;
- **Непокрити от застраховка загуби**. Дружеството сключва договори за финансиране при изрично условие за сключена застраховка на недвижимите имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна



стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт).

### ***2.6.2. Рискове, специфични за Дружеството (фирмени рискове)***

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията.

Основен фирмен риск за “ХипоКредит” АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечна. Малкото количество финансирани проекти ще възпрепятства постигането на необходимия за развитието на компанията ръст на приходите, а влошеното качество на портфейла ще резултира в незадоволителна рентабилност на инвестицията. Сред факторите, определящи гореописания риск са: евентуално намалено платежоспособно търсене на ипотечно финансиране, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти, както и лошо управление на дружеството и неправилна бизнес стратегия. С цел управление на този риск, в случая на млада компания, е необходима задълбочена оценка на квалификацията и опита на мениджърския екип, анализ на състоянието на пазара и сектора и перспективите за тяхното развитие, а при фирма с история – проследяване на главните фактори, които пораждат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на дружеството. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок. От друга страна, в условията на изграждащ се пазар и при фирми, намиращи се в началото на своето развитие, волативността на приходите не е непременно белег за неспособност за генериране на приходи.

През последната година, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2007 г., ръстът на отпуснатите кредити е близо 50% спрямо края на 2006 г., като при ипотечните кредити нарастването е с около 75%. Средният размер на заемите расте с 5% поради нарастващите цени на недвижимите имоти. Очакванията за все по-скъпоструващи жилища в резултат на присъединяването на страната към страните от Европейския съюз формира засилено търсене в момента и от спекулативна гледна точка. Въпреки засилената активност на банките, пазарът на недвижими имоти и по-конкретно, финансиране на този тип проекти, предлага възможност за навлизане на нови дружества и тяхното успешно развитие.

#### ***2.6.2.1. Кредитен риск***

“ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбочения финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организирания текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите, ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от Дружеството.

#### ***2.6.2.2. Ликвиден риск***

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. За

намаляване на този риск Дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или, каквато е целта на настоящето предложение, издаване на дългови ценни книжа. Регулярното следене тенденциите на пазара позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за задоволяване на нараналото търсене.

#### ***2.6.2.3. Лихвен риск***

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на “ХипоКредит” АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс надбавка от 0.45% месечно, но не по-малко от 0.65% месечно). Нарастването на конкуренцията и намаляване на нивото на риск в икономиката като цяло може да доведе до бъдещо намаляване на лихвените нива.

#### ***2.6.2.4. Оперативен риск***

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол и следенето на своевременното плащане на дължимите вноски от клиентите или с измами, съдебни дела и др. подобни. В случая, тези рискове са максимално ограничени от обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, застраховка на имота и гаранция на задълженията на ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Също така, управлението на оперативния риск зависи от изградената система за анализ и одобрение на инвестицията, проучване на клиентите, текущ контрол и мониторинг, превантивни мерки при проблемни договори за финансиране.

#### ***2.6.2.5. Финансов риск***

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска.

#### ***2.6.2.6. Напускане на ключови служители***

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител или партньор от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на дейността си, основната част от оперативната дейност на Дружеството се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

#### ***2.6.2.7. Неетично и незаконно поведение***

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

### **2.6.3. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия**

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в облигация с плаващ купон, която носи кредитния риск на издателя. Под кредитен риск на издателя се разбира неговата способност да изплати в срок лихвените и главнични плащания по заема, която се влияе от редица рискови фактори, описани в Документа с информация за дружеството-емитент.

#### **2.6.3.1. Лихвен или ценови риск**

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, ще се понижи и купона на облигацията. Поради запазеното съотношение между пазарните лихвени нива и купона на облигациите, промяната не би дала съществено отражение върху търсенето и предлагането на облигациите. Това задържа цената на облигацията на относително постоянно ниво и намалява лихвения риск на емисията.

#### **2.6.3.2. Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на емитента**

Облигациите, издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на емитента носят риск за облигационерите от по-ранното погасяване на задълженията към тях, което е свързано с три рискови елемента:

- 1) трудно предвидими или непредвидими парични потоци от инвестицията за облигационерите поради съществуващата възможност от по-ранно погасяване на задълженията на емитента;
- 2) риск от реинвестиране на средствата от облигациите при по-ниска лихва – реинвестиционен риск (*Виж т. 3.5.3.3.*);
- 3) по-малък потенциал за увеличаване на цената – в ситуация на понижаване на общите лихвените нива, възможността за предсрочно погасяване на цялата главница ограничава ръста в цената на облигациите около цената за предсрочно погасяване на цялата главница, която в случая е номиналната стойност, увеличена с 1% (едно на сто).

#### **2.6.3.3. Реинвестиционен риск**

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

#### **2.6.3.4. Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

#### *2.6.3.5. Валутен риск*

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо щатския долар.

#### **2.6.4. Рискове за емитента, произтичащи от емитирането на дългови ценни книжа**

##### *2.6.4.1. Риск, свързан със задължението на емитента да плаща плаваща лихва по емитирания от него облигационен заем*

За разлика от облигациите с фиксиран доход, при тези с променлив (плаващ) доход, влиянието на този риск значително се редуцира. При разглежданата емисия на “ХипоКредит” АД купона е обвързан с 6-месечния EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), индекс отразяващ цената на срочните междубанкови депозити в евро, като по този начин Дружеството си гарантира финансиране на цени максимално близки до пазарно-установените такива. В случай на спадане на стойността на 3-месечния EURIBOR до нива, при които сбора му с надбавката дава сума по-малка от 7.50%, Дружеството ще се финансира на равнища по-високи от пазарните. Тази ситуация ще продължи до момента, в който нивото от 7,50% отново бъде надминато.

##### *2.6.4.2. Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем*

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заемът и като следствие от това евентуално натоварване при плащане на лихви и главница.

Емисията на “ХипоКредит” АД е реализирана в евро и, тъй като договорите за финансиране, които дружеството сключва са деноминирани предимно в евро, и имайки предвид фиксирания валутен курс на българския лев към единната европейска валута, няма непосредствена опасност от неблагоприятни валутни движения.

##### *2.6.4.3. Забава на лихвени и главнични плащания*

Този вид риск се свързва с невъзможността емитента да изплати навреме задълженията си по лихви и главница по облигационния заем. Този риск се управлява чрез поддържане на необходимата ликвидност на Дружеството.

Разновидност на този вид риск е и възникването на задължение за обратно изкупуване на облигациите, предвидено в т. 8.7.3. на стр. 45 от настоящия документ. Считаме, че усилията на ръководството на “ХипоКредит” АД за регистриране на емисията във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и предвидения достатъчно дълъг срок от шест месеца за регистриране на облигациите за търговия на БФБ-София АД, минимизират до голяма степен действието на този риск.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

#### **3.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА**

##### ***3.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.***

Наименованието на Дружеството е “ХипоКредит” АД (с еквивалент на изписване на латиница HipoCredit AD). От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на настоящия документ не са настъпвали изменения в неговото наименование.

##### ***3.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.***

Дружеството е учредено в България и е със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131241783.

##### ***3.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.***

Датата на учредяване на Дружеството е 22 януари 2004 г.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 29.04.2004 г., парт. № 83558, том 1018, страница 83, рег. I, по фирмено дело № 3608/2004 година.

##### ***3.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.***

Дружеството е със седалище гр. София и е учредено като Акционерно дружество (АД).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Място на осъществяване на дейността: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер, тел.: +359 (2) 970 49 12, факс: +359 (2) 970 49 39, електронна страница в Интернет: няма.

##### ***3.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, свързани с неговата платежоспособност.***

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества

- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

Съгласно чл. 1, ал. 6 от Закона за банките Дружеството е уведомило Българска народна банка с писмо, вх. № 4703-4385/18.08.2004 г., за започване на дейността си от 10.08.2004 г., като е приложило решението на СГС за регистрация в търговския регистър. „ХипоКредит” АД е вписано в регистъра на небанковите финансови институции, воден от БНБ под регистрационен номер 58.

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

ISIN код:	BG2100038079
Размер:	EUR 6 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срочност:	60 месеца
Падеж:	18.12.2012 г.
Обезпечение:	Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране

На 21.12.2007 г. емитентът е погасил задълженията си в размер на 3 301 400 евро по Договор за банков кредит сключен с „Корпоративна търговска банка” АД на 15.12.2004 г. Подробна информация за заема е представена в т. 8.2.3.3. *Банкови заеми* на стр. 29 и сл. от Регистрационния документ.

От датата на последният финансов отчет на емитента до датата на изготвяне на настоящия документ няма други важни събития, свързани с неговата платежоспособност.

## 3.2. ИНВЕСТИЦИИ

### 3.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

„ХипоКредит” АД работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно бизнес финансиране на физически и юридически лица. Основните инвестиции на Дружеството от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност. Информация за инвестициите на емитента в основната му дейност е представена в долната таблица.

<b>ИНВЕСТИЦИИ</b> (хил.лв.)	31.12.2005	<b>Ръст</b>		<b>Ръст</b>		<b>Ръст</b>		<b>Ръст</b>	
		31.12.2005/ 31.12.2004	30.09.2006	30.09.2006/ 30.09.2005	31.12.2006	31.12.2006/ 31.12.2005	30.09.2007	30.09.2007/ 30.09.2006	
Ипотечни кредити	24 025	287.06%	35 871	89.62%	37 697	56.91%	40 912	14.05%	

Към датата на публикуване на последния финансов отчет на Дружеството, същото има инвестиция в дъщерното си дружество „ХипоКапитал” АДСИЦ, възлизаща на 451 хил. лв., представляващи 69,38% от капитала.

След датата на публикуване на последния финансов отчет на емитента до датата на настоящия документ, „ХипоКредит” АД не е направило други съществени инвестиции.

### ***3.2.2. Бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент***

Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството ще поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар и транспортни средства, необходими за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с темпа на разширяване обхвата на дейност.

Основната част от предстоящите инвестиции на „ХипоКредит“ АД ще бъдат насочени към основната му дейност – отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти.

### ***3.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента***

Бъдещите инвестиции в отпускане на нови ипотечни кредити ще бъдат финансирани с остатъка от настоящата емисия облигации, след погасяване на задълженията по банкова кредитна линия отпусната на Дружеството от „Корпоративна Търговска Банка“ АД.

## **3.3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

### ***3.3.1. Основни дейности на емитента. Главни категории продавани продукти и/или услуги***

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

- ✓ Покупка на недвижим имот – средствата от финансирането ще се използват за плащане покупната цена на имота;
- ✓ Оперативни или капиталови нужди – при ипотекиране на одобрен(и) от финансиращото дружество имоти(и);
- ✓ Строителство и изграждане на недвижими имоти – средствата ще се използват за финансиране на строителните работи и други свързани дейности с имоти в процес на изграждане.

#### **Обезпечения по договорите за финансиране**

- ✓ Ипотека на недвижим имот в полза на Дружеството;
- ✓ Корпоративна гаранция от предварително определен гарант – гарантиращото дружество поема плащания на погасителните вноски, в случай че кредитополучателя не извърши дължимите и изискуеми погасителни плащания по заема в техния пълен размер в продължение на 6 (шест) поредни месеца;
- ✓ Запис на заповед, издадена от клиента и авалирана от предварително определени физически или юридически лица;
- ✓ Застраховка на имуществото;

**Недвижими имоти, приемливи да служат като обезпечение:**

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; малки хотели, търговски складове и др.);
- ✓ Горейзброените имоти в процес на строителство;
- ✓ Регулирани парцели с цел строителство на горейзброените имоти.

Валута на финансирането: евро или американски долари (USD)

Срок: без ограничение

Минимален размер на финансирането: до 5 000 евро или еквивалента им в USD.

Максимален размер на финансирането: няма

Такса за разглеждане на проекта: няма

Гратисен период: по договаряне

Погасителен план: по договаряне

Дружеството е приело Правила за сключване на договори за финансиране, които регламентират условията и процедурите, въз основа на които се сключват договори, както и установяват реда за проучване и анализ на клиентите и проектите и определянето на компетентните органи за вземане на решение.

Сключване на сделки се извършва след анализ на кредитоспособността и платежоспособността на клиента, икономическата целесъобразност на сделката, оценка на имота, който ще бъде придобит и/или ипотекан, и решение на съответния компетентен орган, наречен кредитен комитет.

Структура на кредитните комитети и компетентност:

Членове:

- 1) Финансовият аналитик, подготвил анализа на конкретната сделка;
- 2) Регионалният офис мениджър на Дружеството-гарант;
- 3) Управляващият/ите мениджър/и на Дружеството-гарант;
- 4) Изпълнителният/те директор/и на “ХипоКредит” АД;
- 5) Член на СД на “ХипоКредит” АД;
- 6) Председателят на СД на “ХипоКредит” АД;
- 7) Риск мениджър на “ХипоКредит” АД;
- 8) Представител на акционерите на дружеството-гарант

<b>Нетен размер на заема:</b>	<b>Кредитен комитет:</b>
До 100 000 евро (или еквивалента в USD)	[1] плюс най-малко 2 от: [4], [7] & [8], плюс най-малко 3 от: [2], [3], [5] & [6]



Над 100 000 евро (или еквивалента в USD)	[1] плюс всички 3 от: [4], [7] & [8], плюс най-малко 3 от: [2], [3], [5] & [6]
---	--

Основни критерии при предоставяне на ипотечно финансиране са съотношенията:

- Размер на заема/Стойност на имота, и
- Размер на заема/Нетни доходи на кредитополучателя.

Продуктът, който предлага Емитента е един – финансиране на проекти, като финансирането се гарантира чрез ипотека на горните видове имоти. Всички приходи от основна дейност до момента са реализирани от този продукт.

### 3.3.2. Значими нови продукти или дейности

За периода от 29.04.2004 г. /датата на решението на СГС за вписване на Дружеството в търговския регистър/ до датата на Проспекта не са регистрирани необичайни и редки събития, нови продукти или дейности, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на “ХипоКредит” АД.

## 3.4. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

“ХипоКредит” АД развива и планира да развива и занапред дейност на пазара на ипотечно финансиране в България, като обезпечения ще служат следните видове имоти:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; малки хотели, търговски складове и др.);
- ✓ Горезброените имоти в процес на строителство;
- ✓ Регулирани парцели с цел строителство на горезброените имоти.

Подробна информация за пазара, на който оперира емитента е представена в т. 4.2.2. Основни тенденции в развитието на пазара на ипотечно финансиране на стр. 20 и следващите от настоящия документ.

## 3.5. КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

### 3.5.1. Предимства, недостатъци, възможности и заплахи (SWOT Анализ) на Дружеството

Предимства	Недостатъци
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Екип от ключови специалисти с дългогодишен опит в областта на ипотечното финансиране;</li> <li>▪ Гъвкавост на частна компания – ускорени процедури и предлагане</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Дружество със сравнително кратка история;</li> </ul>

- на индивидуални решения;
- Оптимизирана организационна структура;
- Дружеството работи в тясно сътрудничество с група, специализирана в предоставянето на финансови услуги;
- Висока рентабилност на бизнеса;

Възможности	Заплахи
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Нарастващо търсене на ипотечни заеми и значителен потенциал за растеж на пазара на ипотечно финансиране;</li> <li>▪ Възможности за диверсификация на финансираните проекти – развиване на портфейли от конкретен тип проекти (напр. жилища, търговски обекти, малки хотели и т.н. ).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Силна конкуренция от страна на банките;</li> <li>▪ Навлизане на пазара на нови конкуренти – банкови и небанкови финансови институции;</li> <li>▪ Ограничен достъп до финансиране;</li> <li>▪ Спад на лихвените нива по ипотечните заеми</li> <li>▪ Увеличение на лихвите и разходите, свързани с финансиране на дейността на дружеството;</li> </ul>

### 3.5.1.1. Данни за конкурентноспособността на Дружеството

Поради факта, че Дружеството оперира в сегмент на финансовия пазар, за който няма публична статистика не могат да се представят количествени данни за конкурентноспособността на Дружеството към датата на съставяне на настоящия документ. Предпоставки за конкурентноспособността на “ХипоКредит” АД са:

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит в сектора на ипотечното кредитиране;
- Индивидуален подход към клиентите, бърза процедура и стриктни правила за сключване на сделки, мониторинг и управление на риска;
- Предлагане на нестандартизиран продукт;
- Оптимизирана организационна структура.

За конкурентноспособността и потенциала за развитие на дейността може да се съди от резултатите на Дружеството към 31.12.2005 г., 31.12.2006 г., 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. В следващата таблица са сравнени тези резултати и е показано нарастването на дейността на Дружеството за периода:

ПОКАЗАТЕЛ (хил.лв.)	31.12.2005	Ръст 31.12.2005/ 31.12.2004	30.09.2006	Ръст 30.09.2006/ 30.09.2005	31.12.2006	Ръст 31.12.2006/ 31.12.2005	30.09.2007	Ръст 30.09.2007/ 30.09.2006
Ипотечни кредити	24 025	287.06%	35 871	89.62%	37 697	56.91%	40 912	14.05%
<b>Общо активи</b>	<b>25 510</b>	270.09%	<b>38 216</b>	22.10%	<b>39 779</b>	55.93%	<b>42 423</b>	11.01%
Основен капитал	1 000	0.00%	1 000	0.00%	1 000	0.00%	4 000	300.00%
Печалба/загуба	12	-180.00%	172	-396.55%	234	1850.00%	142	-17.44%
Резерви	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	239	0.00%
<b>Общо пасиви и собствен капитал</b>	<b>25 510</b>	270.09%	<b>38 216</b>	22.10%	<b>39 779</b>	55.93%	<b>42 423</b>	11.01%
Приходи от лихви	1 446	1621.43%	2 191	150.97%	3 070	112.31%	2 578	17.66%
<b>Нетни приходи от лихви</b>	<b>118</b>	-1172.73%	<b>298</b>	29700.00%	<b>428</b>	262.71%	<b>293</b>	-1.68%

## 4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

### 4.1. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ

„ХипоКредит” АД не осъществява развойна дейност.

Дейността на емитента не е зависима от патенти, лицензи и други.

### 4.2. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на ипотечно финансиране и в частност на Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията на мениджърите на “ХипоКредит” АД към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница). Възможно е бъдещото развитие на пазара да се различава значително от това, което Дружеството очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

При представянето на основните тенденции на пазара на ипотечно финансиране в настоящия документ е използвана информация от следните източници:

- Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))
- Национално сдружение „Недвижими имоти” ([www.nсни.bg](http://www.nсни.bg));
- Национален статистически институт ([www.nси.bg](http://www.nси.bg));

#### 4.2.1. Основни тенденции в развитието на пазара на банково финансиране

Банковият сектор в страната продължава да бележи динамично развитие показват публикуваните данни на Централната банка. По-долу в табличен вид са представени данни за отпуснатите кредити и приходите от лихви на търговските банки в България.

<b>Избрани показатели на Банковата система</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>30.06.2006</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.06.2007</b>
Общо активи	32 850 884	35 987 086	42 194 864	47 215 812
Кредити и вземания	23 579 204	25 313 894	30 722 003	36 221 190
като % от всички активи	71.78%	70.34%	72.81%	76.71%
Приходи от лихви	1 957 287	1 124 972	2 433 068	1 524 981

Източник: Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))

От представените по-горе данни е видно, че активите на банките към края на 2006 г. са нараснали с 28,44% спрямо края на 2005 г. През първото полугодие на 2007 г. също се наблюдава ръст на активите като той е 31,20% спрямо първите шест месеца на 2006 г. Прави впечатление и изпреварващия ръст на кредити и вземанията на търговските банки. На база годишните им отчети за 2005 г. и 2006 г. ръста на този показател е 30,29%, а на база шестмесечните отчети за 2006 г. и 2007 г. нарастването достига 43,09%. Що се отнася до приходите от лихви те нарастват с по-умерени темпове – 24,31% на годишна база (2006 г./2005 г.) и 35,56% на база отчетите към 30.06.2007 г. и 30.06.2006 г.

<b>БАНКА</b>	<b>ОТПУСНАТИ КРЕДИТИ 31.12.2006 г.</b>	<b>РАНГ</b>	<b>ОТПУСНАТИ КРЕДИТИ 30.06.2007 г.</b>	<b>РАНГ</b>

БАНКА ДСК	4 797 992	1	5 267 847	2
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	2 105 823	7	2 464 647	6
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	2 902 914	2	3 713 459	3
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	2 654 160	3	5 462 915	1
ЕЙЧ ВИ БИ БАНК БИОХИМ	2 257 956	6	-	-
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	1 339 566	8	2 109 246	7
ПОЩЕНСКА БАНКА (ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ)	2 278 489	5	2 535 381	5
РАЙФАЙЗЕНБАНК	2 411 852	4	3 257 328	4
БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА	399 419	20	532 400	17
ДЗИ БАНК	715 199	14	851 675	11
ТЪ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	480 342	17	752 869	13
МКБ ЮНИОНБАНК	501 236	16	501 181	19
АЛФА БАНК - клон СОФИЯ	266 910	25	744 332	14
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА	738 358	13	798 290	12
СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	1 015 646	10	1 106 271	9
ТЪ ХЕБРОС	753 523	12	-	-
ИНВЕСТБАНК	305 036	23	479 278	20
ОБЩИНСКА БАНКА	318 076	22	576 466	16
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК	282 802	24	334 288	23
НЛБ БАНКА ЗАПАД-ИЗТОК	123 092	27	149 756	24
НАСЪРЧИТЕЛНА БАНКА	92 256	30	107 028	26
ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ	100 271	29	101 570	27
ПРОКРЕДИТБАНК	557 567	15	580 679	15
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	1 042 774	9	1 276 323	8
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА	809 711	11	974 194	10
ТОКУДА БАНК	102 557	28	142 885	25
ЧПБ ТЕКСИМ	33 357	31	35 245	29
ИНГ. БАНК Н.В. - клон СОФИЯ	427 620	18	359 047	22
ТЪРГОВСКА БАНКА Д	156 612	26	73 366	28
БНП ПАРИБА	422 040	19	530 942	18
СИТИБАНК Н.А - клон СОФИЯ.	318 846	21	387 444	21
ТЕ-ДЖЕ ЗИРААТ БАНКАСЪ - клон СОФИЯ	10 001	32	14 838	30
<b>ОБЩО</b>	<b>30 722 003</b>		<b>36 221 190</b>	

*Източник: Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))*

*Забележка: В информацията за отпуснатите кредити към 30.06.2007 г. не е представена информация за Ейч Ви Би Банк Биохим и ТЪ Хеброс поради сливането им с Уникредит Булбанк.*

Сливането на Уникредит Булбанк с Ейч Ви Би Банк Биохим и ТЪ Хеброс води до разместване в класацията на банките по показателя отпуснати кредити и вземания към 30.06.2007 г. На първо място излиза Уникредит Булбанк с 15,08% от всички отпуснати кредити и вземания, втора е Банка ДСК с 14,54%, а трета остава Обединена Българска Банка с 10,25%. Райфайзенбанк и Българска Пощенска Банка запазват четвъртото и петото си място съответно с 8,99% и 7,00%. Тези пет водещи банки държат над 55% от общия портфейл.

#### **4.2.2. Основни тенденции в развитието на пазара на ипотечно финансиране**

##### **4.2.2.1. Обща информация за пазара на ипотечно финансиране**

Пазарът на банкови ипотечни кредити отбелязва значително развитие през последните години.

По данни на БНБ общият размер на жилищните ипотечни кредити, отпуснати на физически лица, нараства над два пъти през 2005 г. като достига 2 029 млн. лв. (11.04% от

общите кредити). Положителната тенденция на растеж продължава и през следващата година, макар и с по-малки темпове. Отпуснатите заеми на физически лица за покупка на имот за 2006 г. възлизат на 3 518 млн. лв. (15.45% от общите кредити, предоставени на нефинансови институции и други клиенти) като бележат ръст от 73.43% спрямо 2005 г.

Размерът на непогасените суми по кредити, отпуснати за търговско недвижимо имущество и строителство, също се повишават с 34.20% и 15.79% съответно през 2005 г. и 2006 г.

<i>Избрани показатели на Банковата система</i>	<i>31.12.2004</i>	<i>30.06.2005</i>	<i>31.12.2005</i>	<i>30.06.2006</i>	<i>31.12.2006</i>
Общо кредити на НФИ и други клиенти, в т.ч.	13 802 737	16 185 108	18 377 904	19 805 902	22 769 487
Кредити за търговско недвижимо имущество и строителство	2 599 234	3 125 819	3 488 221	3 313 786	4 039 172
<i>като % от Общо кредити на НФИ и други клиенти</i>	<i>18.83%</i>	<i>19.31%</i>	<i>18.98%</i>	<i>16.73%</i>	<i>17.74%</i>
Жилищни ипотечни кредити на физически лица	1 007 920	1 507 633	2 028 698	2 582 465	3 518 394
<i>като % от Общо кредити на НФИ и други клиенти</i>	<i>7.30%</i>	<i>9.31%</i>	<i>11.04%</i>	<i>13.04%</i>	<i>15.45%</i>
<b>Общо кредити, свързани с недвижимо имущество</b>	<b>3 607 154</b>	<b>4 633 452</b>	<b>5 516 919</b>	<b>5 896 251</b>	<b>7 557 566</b>
<i>като % от Общо кредити на НФИ и други клиенти</i>	<i>26.13%</i>	<i>28.63%</i>	<i>30.02%</i>	<i>29.77%</i>	<i>33.19%</i>
Приходи от лихви от кредити, в т.ч.	1 173 288	762 782	1 641 105	918 892	1 972 806
Кредити за търговско недвижимо имущество и строителство	199 338	134 122	289 422	156 710	340 912
<i>като % от Общо приходи от лихви от кредити</i>	<i>16.99%</i>	<i>17.58%</i>	<i>17.64%</i>	<i>17.05%</i>	<i>17.28%</i>
Приходи от лихви от жилищни ип. кредити на физ. лица	73 974	64 819	147 350	94 122	216 784
<i>като % от Общо приходи от лихви от кредити</i>	<i>6.30%</i>	<i>8.50%</i>	<i>8.98%</i>	<i>10.24%</i>	<i>10.99%</i>
<b>Общо прих. от лихви от кредити, свързани с недвиж. имот</b>	<b>273 312</b>	<b>198 941</b>	<b>436 772</b>	<b>250 832</b>	<b>557 696</b>
<i>като % от Общо приходи от лихви от кредити</i>	<i>23.29%</i>	<i>26.08%</i>	<i>26.61%</i>	<i>27.30%</i>	<i>28.27%</i>

*Източник: Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))*

*Забележка: Последните данни за кредитите, обезпечени с ипотека на недвижимо имущество, публикувани от Българска Народна Банка, към датата на изготвяне на настоящия документ са към 31.12.2006 г. След тази дата, поради промяна в формите на отчетите на търговските банки, БНБ разпространява информация само за общата сума на отпуснатите кредити от всяка банка.*

БНБ предприе редица мерки на намаляване стремглавия ръст на кредитните портфейли на банките през последните две години. Въпреки наложените рестрикции тенденцията на растеж продължава, макар и с умерени темпове.

В условията на подобрени макроикономически показатели на страната, повишена строителна и бизнес активност, навлизането на чужди компании и необходимостта от офис-сгради и нов жилищен фонд, очакванията са за продължаване на очерталите се тенденции за плавен ръст на ипотечните кредити и свързаните с търговско недвижимо имущество и строителство.

#### 4.2.2.2. Предлагане и сегментация на пазара

Основна група участници на пазара са банките в страната, които все по-агресивно предлагат ипотечни заеми. Съгласно публикуваните отчети на търговските банки към 31.12.2006 г., размерът на непогасените суми по отпуснати кредити за жилища на физически лица и за търговско недвижимо имущество и строителство от търговските банки, опериращи в страната, е както следва:

<i>Към 31.12.2006 г. (в хил. лв.)</i>	<i>Жилищни ипот. кредити на физ. лица</i>	<i>Ранг</i>	<i>Кредити за търг. недвиж. имущество и строителство</i>	<i>Ранг</i>	<i>Общо</i>	<i>Ранг</i>
БАНКА ДСК	1 009 895	1	90 113	14	1 100 008	1
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	234 742	5	812 596	1	1 047 338	2
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	582 477	2	213 528	6	796 005	3
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	431 669	3	192 639	8	624 308	4
ЕЙЧ ВИ БИ БАНК БИОХИМ	97 355	9	499 349	2	596 704	5
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	200 971	6	340 878	3	541 849	6
ПОЩЕНСКА БАНКА (ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ)	296 289	4	237 448	5	533 737	7
РАЙФАЙЗЕНБАНК	102 211	8	210 872	7	313 083	8

БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА	11 195	19	274 651	4	285 846	9
ДЗИ БАНК	82 667	10	168 628	9	251 295	10
ТЪ АЛИАНЦЪ БЪЛГАРИЯ	163 099	7	83 961	15	247 060	11
МКБ ЮНИОНБАНК	32 916	16	143 685	11	176 601	12
АЛФА БАНК - клон СОФИЯ	22 738	18	152 750	10	175 488	13
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА	55 183	11	115 842	13	171 025	14
СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	35 161	13	124 106	12	159 267	15
ТЪ ХЕБРОС	37 150	12	57 209	16	94 359	16
ИНВЕСТБАНК	23 784	17	42 973	21	66 757	17
ОБЩИНСКА БАНКА	7 622	21	52 396	17	60 018	18
ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АСЕТ БАНК	4 754	23	49 816	18	54 570	19
НЛБ БАНКА ЗАПАД-ИЗТОК	308	28	47 597	19	47 905	20
НАСЪРЧИТЕЛНА БАНКА	206	29	45 498	20	45 704	21
ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ	4 869	22	34 915	22	39 784	22
ПРОКРЕДИТБАНК	34 138	14	2 047	27	36 185	23
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	34 108	15	0	28	34 108	24
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА	2 960	24	18 229	23	21 189	25
ТОКУДА БАНК	1 204	25	16 992	24	18 196	26
ЧПБ ТЕКСИМ	647	26	7 817	25	8 464	27
ИНГ. БАНК Н.В. - клон СОФИЯ	7 731	20	0	28	7 731	28
ТЪРГОВСКА БАНКА Д	0	30	3 738	26	3 738	29
БНП ПАРИБА	341	27	0	28	341	30
СИТИБАНК Н.А - клон СОФИЯ.	0	30	0	28	0	31
ТЕ-ДЖЕ ЗИРААТ БАНКАСЪ - клон СОФИЯ	0	30	0	28	0	31
<b>ОБЩО</b>	<b>3 518 390</b>		<b>4 040 273</b>		<b>7 558 663</b>	

*Източник: Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))*

*Забележка: Последните данни за кредитите, обезпечени с ипотека на недвижимо имущество, публикувани от Българска Народна Банка, към датата на изготвяне на настоящия документ са към 31.12.2006 г. След тази дата, поради промяна в формите на отчетите на търговските банки, БНБ разпространява информация само за общата сума на отпуснатите кредити от всяка банка.*

Най-много кредити, свързани общо с недвижимо имущество и строителство, е отпуснала Банка ДСК, следвана от Първа Инвестиционна Банка и Обединена Българска Банка (ОББ). При жилищните ипотечни кредити за физически лица отново Банка ДСК води класацията (1 010 млн. лв.) със значителна преднина пред втората и третата по този показател банки – ОББ (582 млн. лв.) и Уникредит Булбанк (432 млн. лв.). Първите три банки по отпуснати жилищни ипотечни заеми държат 57.53% от общия портфейл. Данните показват по-голяма концентрация на пазара при ипотечните кредити в техния чист вид – за покупка на недвижим имот, в сравнение със заеми, които основно са обезпечени с имот, като кредитите за търговско недвижимо имущество и строителство надхвърлят с около 15% жилищните ипотечни заеми общо за банковата система. Първите десет банки подредени по баланс на общо кредити, свързани с недвижим имот и строителство, имат дял от 41%.

Ипотечните кредити са едни от най-нискорисковите заеми, отпускани от банките, поради характера на обезпечението и силната мотивация на кредитополучателите да изпълняват задълженията си. С приемането на Закона за ипотечните облигации през 2000 г. банките разполагат с инструмент за директно финансиране на ипотечните си програми от капиталовия пазар и балансиране на активите и пасивите в тази част от дейността си. Горните два факта дават основание да се предполага, че ипотечното кредитиране ще бъде една от най-активно развиваните области от банковите институции в средносрочен план.

Като друга група дружества, финансиращи покупката на недвижим имот, се явяват лизинговите компании, които предлагат лизинг на недвижим имот. Този начин на финансиране, обаче, има няколко основни разлики в сравнение с ипотеката, една от които е запазването на собствеността на имота от лизинговата компания до изплащане на задълженията от страна на лизингополучателя. Все още са малко лизинговите компании, които развиват целенасочено отдаването на лизинг на недвижим имот. Към момента сключваните сделки с подобен характер са сравнително малко.

Основната група клиенти, както на Емитента, така и на лизинговите компании са главно лица, търсещи специфични условия на финансиране или такива, които не са в състояние да отговарят на всички изисквания за банков ипотечен заем. Това създава възможности за разработване и развитие на финансирането на недвижими имоти, насочено към определен тип клиенти и съответно навлизане на нови участници и преразпределяне на пазара извън банковия сектор.

#### 4.2.2.3. Условия на банков ипотечните заеми, предлагани на пазара

Към датата на изготвяне на настоящия документ жилищни ипотечни заеми могат да се вземат при следните условия от някои от банките в първа група:

Банка	Годишен лихвен %	Срок	Валута	Такса за обслужване
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	7.28%	до 25 г.	евро, лв.	1% при отпускане на кредита и 0.25% годишно
БАНКА ДСК	7.29-10.99% /лв./ 6.65-10.99% /евро/ 8.69-10.99% /щ.д./	до 30 г	евро, лв., щ.д.	110 лв. годишно 55 евро годишно 72 щ.д. годишно
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	6.7-11% /лв., евро, щ.д./	до 30 г	евро, лв.	2% еднократно
РАЙФАЙЗЕНБАНК	6.55-9.50% /лв./ 6.25-8.40% /евро/ 7.55-8.70% /щ.д./	до 25 г	евро, лв., щ.д.	1.5% при отпускане на кредита и 0.25% годишно
ПОЩЕНСКА БАНКА (ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ)	7-10.45% /лв./ 6.5-9.95% /евро/	до 35 г	евро, лв.	1.5% при отпускане на кредита и 0.25% годишно
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	7.2-7.95% /лв./ 6.25-7.65% /евро	до 30 г	евро, лв.	1% при отпускане на кредита и 0.1% годишно
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	6.5-8.65% /лв./ 5.9-8.15% /евро/ 6.4-8.65% /щ.д./	до 25 г	евро, лв., щ.д.	1% еднократно
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	7.5-10.5% /лв./ 6.4-9.4% /евро	до 35 г	евро, лв.	1.25% еднократно

Банка	Комисионна при предсрочно погасяване	Разполагам доход след ипотечната вноска	% от стойността на имота
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	5% при погасяване през първите 3 г., 3% след това	Нетен мес. доход не по-малък от 200 лв.	до 80%
БАНКА ДСК	5%	Нетен мес. доход не по-малък от 80 лв.	до 90%
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	5% за суми над 3 мес. вноски, 2% за по-малки суми	Нетен мес. доход не по-малък от 1.5 пъти мес. вноска по кредита	до 120%
РАЙФАЙЗЕНБАНК	4%	Нетен мес. доход не по-малък от 100 лв	до 90%
ПОЩЕНСКА БАНКА (ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ)	без такса при погасяване на 2 мес. вноски за 1 календарна година; 4% след това	Нетен мес. доход не по-малък от 1.67 пъти мес. вноска по кредита	до 100%
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	5%	п/а	до 80%
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	5% при искане на нов кредит; 3% без искане за нов кредит	п/а	до 100%
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	2%	Нетен мес. доход не по-малък от 100 лв.	до 90%

*Източник: Страницата в Интернет на съответната банка.*

Засилената конкуренция в ипотечното кредитиране от страна на банките оказва ефект в посока на намаляване цената на заемите, въпреки покачването на лихвени равнища в

Евروزоната. Преди две-три години лихвите по ипотечните заеми са 10-12% годишно, докато в момента най-масовите нива са от 6,5%-8% годишно. Очакванията са за леко покачване на лихвените нива в следствие покачването на евровите лихви и мерките взети от БНБ и МВФ с цел ограничаване кредитната активност на банките и налагане на допълнителни изисквания към тяхната дейност. В допълнение, все още високата степен на бизнес риск на българските фирми и ограничени доходи на потребителите, както и риска на страната като цяло, обясняват по-високите лихвени равнища в сравнение с тези в Евروزоната.

С годините постепенно се увеличава средният срок на ипотечните заеми, който към момента е средно 10 г., като банките вече предлагат кредити със срок над 25 г.

#### 4.2.2.4. Търсене

Търсенето на ипотечно финансиране се обуславя от следните основни фактора:

1. Наличието на необходимост от:
  - a. създаване на собствен дом, вила или подмяна на стар жилищен фонд;
  - b. изграждане на собствена бизнес-сграда, отделен офис или търговски обект;
2. Засилен интерес към инвестицията в недвижим имот с цел капиталова печалба от разликата в покупно-продажната цена след известен период от време;
3. Ръстът в доходите и спестяванията на населението и бизнеса;
4. Условието на финансиране: срок и цена.

Очакванията за интензивно търсене на жилища и сграден фонд са формирани на база следните факти:

1. Лошо състояние на жилищния фонд в страната като цяло и липсата на достатъчен обем ново строителство;
2. Липса на държавно и общинско строителство;
3. Значителен брой недовършени строителни обекти;
4. Продължаваща тенденция за концентрация на населението основно в столицата и по-големите градове;
5. Засилен интерес към придобиване на частни имоти по Черноморието и планинските курорти;
6. Висок темп на покачване цените на имотите и парцелите.

Условието и цената на кредитния ресурс чувствително се подобриха през последните години, което допълнително стимулира нарасналото търсене на недвижими имоти.

#### 4.2.2.5. Цени на недвижимите имоти

В таблицата по-долу са представени средните пазарни цени на жилища в областните центрове на страната към края на третото тримесечие на 2007 г.

Областни градове	Средни цени		Индекс
			III трим. 2007
	II трим. 2007	III трим. 2007	II трим. 2007
			(лв./кв. м.)



<b>ОБЩО</b>	<b>1 041.11</b>	<b>1 118.82</b>	<b>107.5</b>
Благоевград	971.5	1 084.83	111.7
Бургас	1 366.67	1 483.00	108.5
Варна	1 710.33	1 753.33	102.5
Велико Търново	940.83	993.00	105.5
Видин	739.00	886.83	120.0
Враца	821.67	856.17	104.2
Габрово	758.17	774.33	102.1
Кърджали	706.00	726.33	102.9
Кюстендил	582.50	607.33	104.3
Ловеч	624.33	650.83	104.2
Монтана	786.00	777.33	98.9
Пазарджик	720.67	733.83	101.8
Перник	876.00	942.67	107.6
Плевен	975.33	1 053.50	108.0
Пловдив	1 103.17	1 162.17	105.3
Разград	722.67	770.83	106.7
Русе	1 182.67	1 302.50	110.1
Силистра	616.00	671.00	108.9
Сливен	794.17	852.00	107.3
Смолян	869.15	802.59	92.3
София-столица	1 647.83	1 904.83	115.6
София	457.67	491.90	107.5
Стара Загора	1 122.67	1 148.67	102.3
Добрич	725.67	745.50	102.7
Търговище	810.61	844.11	104.1
Хасково	902.33	966.83	107.1
Шумен	811.17	824.83	101.7
Ямбол	670.83	690.19	102.9

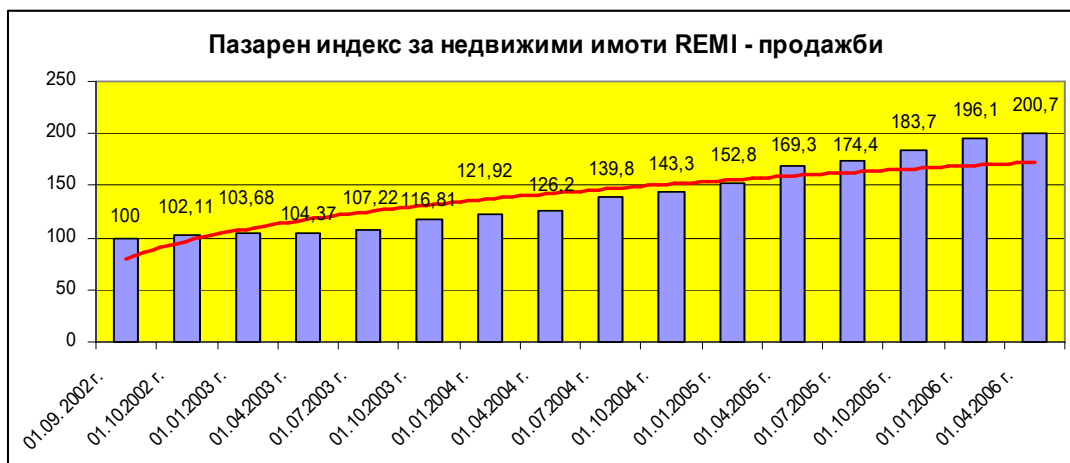
Източник: Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg))

\*Данните се отнасят за апартаменти в областните градове и са актуални към 23.10.2007 г.

Всички тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI (Real Estate Market Index). Той е разработен от Националното сдружение “Недвижими имоти” (НСИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); имоти с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); земя (земеделска и за индустриално ползване).

Към 1 април 2006 г. стойността на REMI е 200,7, докато три месеца по-рано е била 196,1 пункта, което представлява покачване с 4,6 пункта. През 1-вото тримесечие на 2006 г. се наблюдава успокояване на тренда на нарастване на цените. Въпреки успокоението, на пазара на недвижими имоти продължава да се наблюдава трайна, макар и по-плавна, тенденция на нарастване. Увеличението се дължи главно на качествена промяна в структурата на предлагането на имоти – увеличава се делът на новото строителство, което се купува още “на зелено”. Очерталата се тенденция е към затихване на ръста на продажните цени на непривлекателните имоти, но новото строителство и привлекателните имоти поддържат тренд на нарастване.

Следващата графика представя движението на Индекс REMI-Продажби



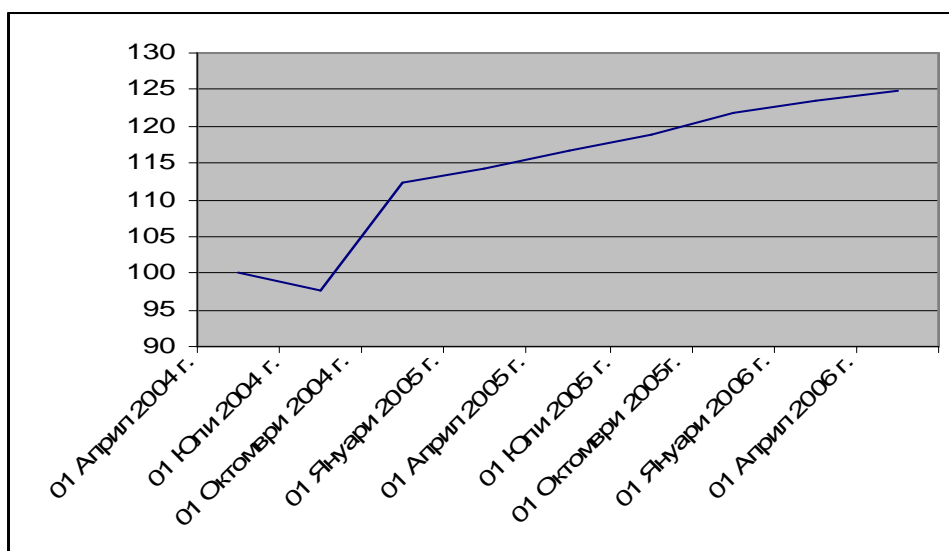
Източник: Национално сдружение "Недвижими имоти" ([www.nсни.bg](http://www.nсни.bg))

Последните данни за Пазарният индекс за недвижимите имоти – Продажби, публикуван от Националното сдружение на недвижимите имоти към датата на изготвяне на настоящия документ са към 01.04.2006 г.

Все по-голяма става разликата между цените на различните по качество и местоположение имоти. През последните две години най-голямо е покачването при новите сгради, като изоставане има в ръста на цените при апартаменти, изградени преди повече от 25 години. Парцелите в жилищни и курортни райони са увеличили цените си значително.

Индексът REMI-Наеми се характеризира с плавен тренд на нарастване. Очаква се наемните цени на офис и складови площи да нарастват значително, поради липсата на предлагане на такива видове имоти под наем.

Следващата графика представя движението на Индекс REMI-Наеми



Източник: Национално сдружение "Недвижими имоти" ([www.nсни.bg](http://www.nсни.bg))

Последните данни за Пазарният индекс за недвижимите имоти – Наеми, публикуван от Националното сдружение на недвижимите имоти към датата на изготвяне на настоящия документ са към 01.04.2006 г.

#### 4.2.3. Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

Няма информация и не се очакват неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента.

#### ***4.2.4. Планове от съществено значение***

Дружеството работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно бизнес финансиране на физически и юридически лица. Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството ще поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар и транспортни средства, необходими за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с темпа на разширяване обхвата на дейност.

#### ***4.2.5. Прогноза за основните тенденции***

“ХипоКредит” АД очаква тенденцията на увеличено търсене на финансиране за придобиване на недвижими имоти да се запази в средносрочен план, придружено със постепенно стабилизиране цените на имотите. Горните две предположения се основават на тенденциите очертани в т.т. 4.2.1. и 4.2.2.

**Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози.** В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-долу предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; такси при осигуряване на външно финансиране на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Тук се включват всички фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. Вземане на решение за финансиране на конкретни сделки и проекти и определяне на техните параметри, контролиране на кредитния риск, т.н.), контролиране на разходите и договаряне с контрагенти и външни източници на финансиране.

## 5. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

### 5.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 6 лица. Дружеството се представлява от Изпълнителните директори Иво Александров Георгиев и Ивайло Живков Ботев – заедно.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

**МАРИЯ ДИМИТРОВА ЦУКРОВСКА** – Председател на Съвета на директорите  
Бизнес адрес: гр. София, р-н Оборище, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Професионален опит:

Юли 2004 г. - понастоящем	Регионален мениджър за София, “Кредитекс” ООД
Януари 2004 г. - Юни 2004 г.	Мениджър “Ипотечно кредитиране” – офис София и Член на Кредитен съвет, с право на глас при отпускане на кредити, “Българо-Американска Кредитна Банка” АД
Януари 2000 г. - Дек. 2003 г.	Старши финансов анализатор, отдел Ипотечно кредитиране – офис София, “Българо-Американска Кредитна Банка” АД
Ноември 1998 г. - Дек. 2000 г.	Специалист инвестиции, отдел “Ипотечно кредитиране”, София, “Българо-Американска Кредитна Банка” АД
Април 1996 г. - Ноември 1998 г.	Управляващ сектор “Търговско Финансиране” към отдел “Междубанкови отношения и ликвидност”, “Търговска и Спестовна Банка” – Централно управление.
Септ. 1995 г. - Април 1996 г.	Главен експерт в отдел “Валутно кредитиране”, Корпоративно направление, “Търговска и Спестовна Банка” – Централно управление.
Февр. 1993 г. - Май 1995 г.	Експерт в отдел “Валутно кредитиране”, Корпоративно направление, “Търговска и Спестовна Банка” – Централно управление.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Мария Димитрова Цукровска:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;
- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на

дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;

- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

**ВАЛЕНТИН АНГЕЛОВ ГЪЛЪБОВ** – Зам. председател на Съвета на директорите  
Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

Професионален опит:

2005 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, "ХипоКапитал" АДСИЦ
2004 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, "Ти Би Ай Кредит" ЕАД
1999 г. - 2002 г.	Директор „Структурна реформа”, Министерство на транспорта и съобщенията

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

2005 г. - понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "ХипоКапитал" АДСИЦ
2005 г. - понастоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Рент" ЕАД
2004 г. - понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. - понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Кредит" ЕАД
1998 г. – 2001 г.	Председател на Съвета на директорите, „Параходство Български Морски Флот” ЕАД
1998 г. - 2000 г.	Член на Борда на одиторите, Eurocontrol, Брюксел
1997 г. - 1999 г.	Член на Съвета на директорите, Транспортен пенсионен фонд
1997 г. - 1998 г.	Заместник председател на Съвета на директорите, ЗПАД "Булстрад"

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г.

2003 г. - 2006 г.	Акционер, "Ти Би Ай Евробонд" АД – 0.67% от капитала
2003 г. - 2004 г.	Акционер, "Ти Би Ай Еф България" АД – 0.01% от капитала

Валентин Ангелов Гълъбов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;

- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

**ИВО АЛЕКСАНДРОВ ГЕОРГИЕВ** – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

---

Професионален опит:

2007 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, „ХипоКредит” АД
2003 г. - понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Еф България” АД
2001 г. - понастоящем	Управляващ директор и Председател на Управителния съвет, “Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз” Б.В., Амстердам, Холандия
1999 г. - 2001 г.	Старши банков служител, Отдел Финансови институции, Европейска банка за възстановяване и развитие, Лондон, Великобритания
1997 г. - 1998 г.	Вице-президент, Банка Хермис и Изпълнителен директор, Хермис Файненс, Литва

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

2007 г. - понастоящем	Управител, “Кредитекс” ООД
2007 г. - понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Совком Банк” АД, Русия
2006 г. - понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Банк” АД, Украйна
2006 г. - понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Лизинг” АД, Украйна
2006 г. - понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Експрес” АД, Украйна
2006 г. - понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Груп” АД, Украйна
2006 г. - понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Асет Мениджмънт” АД, Украйна
2006 г. - понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Капитал” АД, Украйна
2005 г. - понастоящем	Член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Рент” ЕАД
2005 г. - 2006 г.	Член на Съвета на директорите, „Бояна Парк София” АД

2004 г. - 2007 г.	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай България” АД
2004 г. – 2007 г.	Член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Лизинг” ДОО, Сърбия
2003 г. - понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, “Ти Би Ай Кредит” СА, Румъния
2003 г. - понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Еф България” АД
2002 г. - понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, “Ти Би Ай Лизинг” СА, Румъния
2002 г. - понастоящем	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
2002 г. - понастоящем	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Инвест” ЕАД
2002 г. - понастоящем	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Кредит” ЕАД
2002 г. - понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, “Симпатия Файненс”, Словакия
2001 г. - 2003 г.	Представяващ „БЗП Груп” АД в качеството Зам. председател на Надзорния съвет, ПОК “Доверие”
2000 г. - 2001 г.	Член на Надзорния съвет, “Ти Би Ай Холдинг”, Холандия
2000 г. - 2002 г.	Ограничено отговорен съдружник, “При баба” ООД
1999 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “БЗП” АД
2000 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “Експортна и Кредитна Банка”, Македония
2000 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “Енерго” СА, Полша
1997 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “Baltics Small Equity Fund”
1997 г. - 1999 г.	Зам. председател на Управителния съвет, Банка Хермис, Литва
1997 г. - 1999 г.	Председател на Управителния съвет, “Хермис Файненс”, Литва

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г.

Дек. 2003 г. - понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, “Терра груп Ай Ер Би” ООД – 33.33% от капитала
Дек. 2003 г. – 2007 г.	Ограничено отговорен съдружник, “Оптимум-бест” ООД – 29.16% от капитала
2003 г. - 2006 г.	Акционер, “Ти Би Ай Евробонд” АД – 9.96% от капитала
2000 г. - 2002 г.	Ограничено отговорен съдружник, “При баба” ООД

Иво Александров Георгиев:

– не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен

съдружник;

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

**ИВАЙЛО ЖИВКОВ БОТЕВ** – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14 - партер

---

Професионален опит:

2007 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, „ХипоКредит” АД
2007 г. - понастоящем	Управител, “Кредитекс” ООД
1999 г. - 2004 г.	Главен Мениджър, Отдел „Ипотечно кредитиране”, Българо-Американска Кредитна Банка АД
1997 г. - 1999 г.	Анализатор, Отдел „Недвижими имоти”, Българо-Американска Кредитна Банка АД
1994 г. - 1997 г.	Ръководител „Развитие на нови продукти”, Те Ес Банк

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Ивайло Живков Ботев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от



изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

**КРАСИМИР ЛЮБЕНОВ ГУМНИШКИ** – Член на Съвета на директорите  
Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

---

Професионален опит:

Юли 2004 г. - понастоящем Мениджър Кредитни консултанти, “Кредитекс” ООД  
2000 г. - 2004 г. Оперативен Мениджър, Отдел „Ипотечно кредитиране”,  
Българо-Американска Кредитна Банка АД  
1995 г. - 2000 г. Специалист недвижими имоти, Посолство на САЩ

Участие в др. дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Красимир Любенов Гумнишки:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

**МИЛЕНА КОЛЕВА БОТЕВА** – Член на Съвета на директорите  
Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

---

Професионален опит:

Август 2007 - понастоящем Член на Съвета на директорите, “ХипоКредит” АД  
Февр. 2006 г. - Май 2007 г. Изпълнителен директор, “ХипоКредит” АД  
Февр. 2005 г. - Февр. 2006 г. Директор „Управление на риска”, “Ти Би Ай Лизинг” АД  
Април 2003 г. - Февр. 2005 г. Директор „Кредитни Анализи”, “Ти Би Ай Лизинг” АД  
Юли 2001 г. - Април 2003 г. Главен експерт, Отдел “Клиенти”, “Хеброс Лизинг” ЕАД

Участие в др. дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Милена Колева Ботева:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен

съдружник;

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;
- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Членовете на Съвет на директорите се избират за срок не по-дълъг от 5 (пет) години, а на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Мария Димитрова Цукровска, Иво Александров Георгиев, Ивайло Живков Ботев, Красимир Любенов Гумнишки и Валентин Ангелов Гълъбов са избрани за членове на СД от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 27.04.2007 г. Сключените договори за управление с изброените по-горе членове на Съвета на директорите са за срок от 5 (пет) години и изтичат на 27.04.2012 г., като в тях е предвидено 3-месечно предизвестие при предсрочно прекратяване на договора и изплащане на компенсация в размер на 3 (три) месечни brutни работни заплати.

Милена Колева Ботева е избрана за член на СД от Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 31.07.2007 г. Сключеният договор за управление с г-жа Ботева е за срок от 5 (пет) години и изтича на 31.07.2012 г., като в него е предвидено 3-месечно предизвестие при предсрочно прекратяване на договора и изплащане на компенсация в размер на 3 (три) месечни brutни работни заплати.

Към датата на изготвяне на Проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

## 5.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не съществува конфликт на интереси между задълженията, на които и да е от членовете на съвета на директорите на Дружеството към него самото и негови частни интереси и/или други задължения.

## 5.3. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от Изпълнителните директори Иво Александров Георгиев и Ивайло Живков Ботев (*Виж по-горе*) и Главният счетоводител Иван Георгиев Костадинов.

**ИВАН ГЕОРГИЕВ КОСТАДИНОВ** – Главен счетоводител

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

---

### Професионален опит:

Юли 2004 г. - понастоящем

Главен счетоводител, “ХипоКредит” АД

Окт. 2002 г. - Юли 2004 г.

Главен счетоводител, “Петрикон” ЕАД

Ноември 2001 г. – Дек. 2001 г. Счетоводител, “Л и Д” ООД

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. - Няма

Иван Георгиев Костадинов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.

## 6. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 6.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Понастоящем всички акции с право на глас се притежават от „Кредитекс” ООД, “Ти Би Ай Еф България” АД и “ХипоАктив” ЕООД в следните пропорции:

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| • „Кредитекс” ООД           | 75,00% |
| • “Ти Би Ай Еф България” АД | 12,50% |
| • “ХипоАктив” ЕООД          | 12,50% |

„Кредитекс” ООД е със седалище и адрес на управление гр. София 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе” № 14 - партер. Дружеството притежава 30 000 (тридесет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 75,00% (седемдесет и пет на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД.

“Ти Би Ай Еф България” АД е със седалище и адрес на управление гр. София 1421, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 52-54. Дружеството притежава 5 000 (пет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 12,50% (дванадесет цяло и пет десети на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД.

“ХипоАктив” ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София 1000, община Триадица, ул. “Княз Борис I” № 69. Дружество притежава 5 000 (пет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 12,50% (дванадесет цяло и пет десети на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД.

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец април 2004 г., като негови акционери към този момент са били “Ти Би Ай Еф България” АД с 50% дял от капитала и “ХипоАктив” ЕООД също с 50% дял от капитала. С Решение № 5 от 16.05.2007 г. по ф.д. 3608/2004 г. е вписано увеличение на капитала от 1 000 000 лв. на 2 200 000 лв., като разпределението на акциите е било следното: „Кредитекс” ООД - 54.546%, “Ти Би Ай Еф България” АД - 22.727% и “ХипоАктив” ЕООД - 22.727%. С Решение б от 10.08.2007 г. по ф.д. 3608/2004 г. е вписано последното увеличение на капитала на “ХипоКредит” АД от 2 200 000 лв. на 4 000 000 лв. Актуалното разпределение на капитала е посочено по-горе.

### 6.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява контрол върху Дружеството, когато това лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на настоящия документ „Кредитекс” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе” № 14 – партер, притежава 30 000 (тридесет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 75,00% (седемдесет и пет на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД и следователно има контрол върху дружеството.

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството е посредством пряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а” от ДР на ЗППЦК).

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба.

Така например съгласно чл. 24, ал. 2 и ал.3 от Устава на „ХипоКредит” АД и съгласно чл. 223, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала, могат да искат свикване на Общо събрание на акционерите. Ако това искане не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, съответният съд по регистрацията свиква общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Също така съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обнародване на поканата за свикване на общото събрание или след изпращане на поканите за събранието, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

В чл. 229 от Търговският закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на искове срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 29, ал. 6 от Устава на дружеството и чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

### 6.3. ДОГОВОРНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Нито на Емитента, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието на които може на следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента.

### 6.4. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента Дружеството не е сключвало и не е получавало предложение за сключване на сделки от съществено значение, които са необичайни по вид и/или условия. Дружеството няма информация негови свързани лица или дъщерни дружества да са сключвали или да са получавали предложение за сключване на подобни сделки.

Емитентът е отпуснал заем на Валентина Цонева, на 06.10.2004 г. По това време Валентина Цонева е била Изпълнителен директор на емитента. Към настоящия момент Валентина Цонева не е заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК. Дължимата главница по заема към датата на настоящия документ е 5 996,13 евро, а дължимата лихва до падежа е в размер на 478,17 евро. Лихвеният процент е в размер на 8,50%, срокът е 60 месеца.

## 7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 7.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните неконсолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2005 г. и 2006 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Одитираните консолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2005 г. и 2006 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

### 7.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

Отчетите за управлението, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2005 г. и 2006 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

### 7.3. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Неодитираните неконсолидирани междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), за периода 01.01.2007 г. – 30.09.2007 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Неодитираните консолидирани междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), за периода 01.01.2007 г. – 30.09.2007 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Входящи номера на предоставените отчети на „ХипоКредит“ АД в Комисията за финансов надзор:

<b>ОТЧЕТ</b>	<b>Вх. №</b>	<b>ДАТА</b>
Одитиран неконсолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2005 г.	P5-05-00/4	31.03.2006
Одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2005 г.	P5-05-00/9	29.06.2006
Одитиран неконсолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2006 г.	P5-05-00/4	30.03.2007
Одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2006 г.	X3	27.06.2007
Неодитиран неконсолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г.	X3	29.10.2007
Неодитиран консолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г.	X3	29.11.2007

<b>БАЛАНС (BGN'000)</b> <b>НЕКОНСОЛИДИРАН</b>	<b>31.12.2005</b> <b>одитиран</b>	<b>30.09.2006</b> <b>неодитиран</b>	<b>31.12.2006</b> <b>одитиран</b>	<b>30.09.2007</b> <b>неодитиран</b>
<b>АКТИВИ</b>				
Парични средства	442	1 169	1 228	371
Финансови активи държани за търгуване	514	-	-	-
Ипотечни кредити	24 025	35 871	37 697	40 912
Имоти, машини и оборудване	21	2	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	350	450	450	451
Други активи	8	542	230	518

<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>25 360</b>	<b>38 034</b>	<b>39 606</b>	<b>42 253</b>
<b>ПАСИВИ</b>				
Задължения по облигационни заеми	17 580	27 940	27 848	28 083
Банкови заеми	2 552	5 440	6 530	5 960
Търговски заеми	3 990	2 698	2 747	2 896
Други кредитори	224	775	1 228	913
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>24 346</b>	<b>36 853</b>	<b>38 353</b>	<b>37 852</b>
<b>КАПИТАЛ</b>				
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Натрупана печалба (загуба)	14	181	253	401
<b>ОБЩО КАПИТАЛ</b>	<b>1 014</b>	<b>1 181</b>	<b>1 253</b>	<b>4 401</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И КАПИТАЛ</b>	<b>25 360</b>	<b>38 034</b>	<b>39 606</b>	<b>42 253</b>

<b>БАЛАНС (BGN'000)</b> <b>КОНСОЛИДИРАН</b>	<b>31.12.2005</b> <i>одитиран</i>	<b>30.09.2006</b> <i>неодитиран</i>	<b>31.12.2006</b> <i>одитиран</i>	<b>30.09.2007</b> <i>неодитиран</i>
<b>АКТИВИ</b>				
Парични средства	942	1 801	1 861	980
Финансови активи държани за търгуване	514	-	-	-
Ипотечни кредити	24 025	35 871	37 697	40 912
Имоти, машини и оборудване	21	2	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-
Други активи	8	542	220	530
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>25 510</b>	<b>38 216</b>	<b>39 779</b>	<b>42 423</b>
<b>ПАСИВИ</b>				
Задължения по облигационни заеми	17 580	27 940	27 848	28 083
Банкови заеми	2 552	5 440	6 530	5 960
Търговски заеми	3 990	2 698	2 747	2 896
Други кредитори	227	771	1 229	913
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>24 349</b>	<b>36 850</b>	<b>38 354</b>	<b>37 852</b>
<b>Малцинствено участие</b>	<b>149</b>	<b>194</b>	<b>191</b>	<b>190</b>
<b>КАПИТАЛ</b>				
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Натрупана печалба (загуба)	12	172	234	142
Общи резерви	-	-	-	239
<b>ОБЩО КАПИТАЛ</b>	<b>1 012</b>	<b>1 172</b>	<b>1 234</b>	<b>4 381</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И КАПИТАЛ</b>	<b>25 510</b>	<b>38 216</b>	<b>39 779</b>	<b>42 423</b>

<b>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (BGN'000)</b> <b>НЕКОНСОЛИДИРАН</b>	<b>31.12.2005</b> <i>одитиран</i>	<b>30.09.2006</b> <i>неодитиран</i>	<b>31.12.2006</b> <i>одитиран</i>	<b>30.09.2007</b> <i>неодитиран</i>
Приходи от лихви	1 446	2 186	3 061	2 569
Разходи за лихви	( 1 328)	( 1 893)	( 2 642)	( 2 285)
<b>Нетен приход (разход) от лихви</b>	<b>118</b>	<b>293</b>	<b>419</b>	<b>284</b>
Други приходи	44	37	38	18
	<b>162</b>	<b>330</b>	<b>457</b>	<b>302</b>
Други финансови приходи (разходи) - нето	2	( 27)	( 43)	( 29)
Разходи за заплати	( 63)	( 55)	( 76)	( 57)
Други оперативни разходи	( 69)	( 51)	( 71)	( 51)
<b>Печалба (загуба) от обичайната дейност</b>	<b>32</b>	<b>197</b>	<b>267</b>	<b>165</b>
Актив по отсрочени данъци	-	-	-	-
Разходи за данъци	( 3)	( 30)	( 28)	( 17)

<b>Нетна печалба (загуба)</b>	<b>29</b>	<b>167</b>	<b>239</b>	<b>148</b>
-------------------------------	-----------	------------	------------	------------

<b>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (BGN'000) КОНСОЛИДИРАН</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
Приходи от лихви	1 446	2 191	3 070	2 578
Разходи за лихви	( 1 328)	( 1 893)	( 2 642)	( 2 285)
<b>Нетен приход (разход) от лихви</b>	<b>118</b>	<b>298</b>	<b>428</b>	<b>293</b>
Други приходи	46	37	38	18
	<b>164</b>	<b>335</b>	<b>466</b>	<b>311</b>
Други финансови приходи (разходи) - нето	-	( 27)	( 43)	( 29)
Разходи за заплати	( 64)	( 60)	( 83)	( 63)
Други оперативни разходи	( 71)	( 66)	( 98)	( 56)
<b>Печалба (загуба) от обичайната дейност</b>	<b>29</b>	<b>182</b>	<b>242</b>	<b>163</b>
Актив по отсрочени данъци	( 3)	-	-	-
Разходи за данъци		( 27)	( 28)	( 17)
<b>Малцинствен дял от печалбата/загубата</b>	<b>( 1)</b>	<b>( 5)</b>	<b>( 8)</b>	<b>( 1)</b>
<b>Нетна печалба (загуба)</b>	<b>27</b>	<b>160</b>	<b>222</b>	<b>147</b>

<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК (BGN'000) НЕКОНСОЛИДИРАН</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>				
Нетна печалба	29	167	239	148
Амортизация на активи	10	2	2	-
Приходи (разходи) от лихви	-	( 293)	( 419)	( 284)
Други дебитори	( 1)	( 534)	( 222)	( 288)
Други кредитори	201	551	1 004	( 315)
<b>Нетни парични средства получени от оперативна дейност</b>	<b>239</b>	<b>( 107)</b>	<b>604</b>	<b>( 739)</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност:</b>				
Покупка на активи	-	18	18	-
Финансови активи, държани за търгуване	22	514	514	-
Отпуснати ипотечни заеми	( 17 818)	( 9 660)	( 10 611)	( 646)
Инвестиции в дъщерни предприятия	( 350)	( 100)	( 100)	( 1)
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>( 18 146)</b>	<b>( 9 228)</b>	<b>( 10 179)</b>	<b>( 647)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>				
Собствен капитал	-	-	-	3 000
Получени заеми	18 237	10 062	10 361	( 2 471)
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>	<b>18 237</b>	<b>10 062</b>	<b>10 361</b>	<b>529</b>
<b>Изменение на паричните средства</b>	<b>330</b>	<b>727</b>	<b>786</b>	<b>( 857)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>112</b>	<b>442</b>	<b>442</b>	<b>1 228</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>442</b>	<b>1 169</b>	<b>1 228</b>	<b>371</b>

<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК (BGN'000) КОНСОЛИДИРАН</b>	<b>31.12.2005 одитиран</b>	<b>30.09.2006 неодитиран</b>	<b>31.12.2006 одитиран</b>	<b>30.09.2007 неодитиран</b>
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>				
Нетна печалба	27	160	222	147
Амортизация на активи	10	2	2	-
Разходи за данъци	-	27	-	-



Приходи (разходи) от лихви	-	( 298)	( 428)	( 293)
Други дебитори	( 1)	( 534)	( 212)	( 310)
Други кредитори	204	517	1 002	( 316)
<b>Нетни парични средства получени от оперативна дейност</b>	<b>240</b>	<b>( 126)</b>	<b>586</b>	<b>( 772)</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност:</b>				
Покупка на активи	-	18	18	-
Финансови активи, държани за търгуване	22	514	514	-
Отпуснати ипотечни заеми	( 17 818)	( 9 655)	( 10 602)	( 637)
Малцинствено участие	149	45	42	( 1)
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>( 17 647)</b>	<b>( 9 078)</b>	<b>( 10 028)</b>	<b>( 638)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>				
Собствен капитал	-	-	-	3 000
Получени заеми	18 237	10 063	10 361	( 2 471)
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>	<b>18 237</b>	<b>10 063</b>	<b>10 361</b>	<b>529</b>
<b>Изменение на паричните средства</b>	<b>830</b>	<b>859</b>	<b>919</b>	<b>( 881)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>112</b>	<b>942</b>	<b>942</b>	<b>1 861</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>942</b>	<b>1 801</b>	<b>1 861</b>	<b>980</b>

#### 7.4. ДЪРЖАВНИ, ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма висящи държавни, правни или арбитражни производства, страна по които да е “ХипоКредит” АД, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на групата.

#### 7.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2007 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали съществени промени във финансовата и търговската позиция на емитента.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

На 03.12.2007 г. Общото събрание на акционерите на “ХипоКредит” АД (Емитента), на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, прие решение за издаване на шеста по ред емисия корпоративни облигации (Протокол от Решение на Общото събрание на акционерите на “ХипоКредит” АД от 03.12.2007 г., Приложение № 1), при спазване на всички приложими законови и подзаконови разпоредби, при условия и срокове, описани в настоящото Предложение. Съгласно т. 18 от Решението след приключване на първичното предлагане емисията корпоративни облигации ще бъде заявена за вписване във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел същата емисия корпоративни облигации да бъде допусната за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД – “Неофициален пазар на облигации”.

### **8.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на искането за допускане за търговия на регулиран пазара са 6 000 (шест хиляди) обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД, лихвоносни, обезпечени облигации с падеж 60 месеца от датата на издаване.

Облигациите от настоящата емисия са от един клас.

Единният идентификационен номер (ISIN код) на емисията облигации е BG2100038079.

### **8.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СЕ ИЗДАВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите от настоящата емисия се издават съгласно българското законодателство и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

### **8.3. РЕГИСТЪР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

### **8.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на емисията е евро.

### **8.5. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

## 8.6. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

### 8.6.1. Размер на номиналния лихвен процент по облигационната емисия

Лихвеният процент по настоящата емисия се определя на базата на 6-месечния EURIBOR плюс фиксирана надбавка от 3,25% (три цяло и двадесет и пет стотни на сто), но не по малко от 7,50% (седем цяло и пет десети на сто).

### 8.6.2. Лихвени плащания. Периодичност и начин на изчисляване

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация.

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула за пресмятането на лихва по лихвена конвенция ISMA Реален брой дни/Реален брой дни:

$CPN = N * c * (P / \text{Реален брой дни в годината}),$

където:

**CPN** - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

**N** - номинална стойност на една облигация

**c** - определеният лихвен процент годишно (6-месечния EURIBOR плюс фиксирана надбавка от 3,25%, но не по малко от 7,50%)

**P** - период равен на реалния брой дни между падежа на предходно купонно плащане до падежа, на която е дължимо 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 падежа на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. *Погасителният план в долната таблица е направен при предположението, че Дружеството не ползва възможността за предсрочно погасяване на главницата съгласно т. 9.7.3.*

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в година	Лихвен процент	Главница (евро)	Остатъчна главница (евро)
18.12.2007	18.12.2012	18.06.2008	183	366	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.12.2008	183	366	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.06.2009	182	365	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.12.2009	183	365	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.06.2010	182	365	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.12.2010	183	365	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.06.2011	182	365	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.12.2011	183	365	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.06.2012	183	366	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	-	6 000 000
		18.12.2012	183	366	6-мес. EURIBOR+3,25%, не по-малко от 7,5%	6 000 000	-
<b>Общо:</b>			<b>1 827</b>			<b>6 000 000</b>	

В случай на предсрочно погасяване на част или на цялата главница съгласно точка 9.7.3., плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. Плащанията по главницата на облигационния заем се дължат на датата на падежа на купонното плащане, следващо датата на решение на Съвета на директорите на емитента за предсрочно погасяване,

освен ако не е посочено друго в решението на Съвета на директорите. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

### **Описание на индекса, на базата на който се определя лихвения процент**

Индексът, който служи за основа на плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия, е 6-месечния EURIBOR (съкращение от Euro Interbank Offered Rate). Този индекс е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския Съюз отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. Индексът се котира с вальор T+2, т.е. например котировка на индекса от понеделник важи за сряда. За повече информация: [www.euribor.org](http://www.euribor.org).

#### ***8.6.3. Правила за корекция във връзка със събития, отнасящи се до базисния инструмент***

Стойността на 6-месечния EURIBOR за първото купонно плащане е към дата на сключване на облигационния заем (T+2), а именно определения на 14.12.2007 г., важащ за 18.12.2007 г. 6-месечен EURIBOR в размер на 4.910%

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всяко следващо купонно плащане се определя към датата на падежа, на текущото купонно плащане. Ако падежа се пада в неработен ден, за следващото купонно плащане важи котировката на 6-месечния EURIBOR за най-близкия предходен работен ден. Например: Датата на дължимото купонно плащане се пада в събота. Най-близкия предходен работен ден е петък. Индексът (6-месечния EURIBOR), важащ за петък е определен (котиран) в сряда (T+2).

## **8.7. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА**

### ***8.7.1. Срок на заема. Дата на падежа на заема***

Облигационният заем е за срок от 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на регистрация на емисията в Централен депозитар АД.

Датата на падежа на облигационния заем е 60 (шестдесет) месеца след датата на издаване на настоящата емисия облигации.

### ***8.7.2. Схема за погасяване на облигационния заем***

Главница по облигационния заем ще бъде погасена еднократно, на падежа на емисията или на определената дата и ред съгласно 8.7.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 45 и сл.

### **8.7.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на цялия заем по инициатива на емитента или на притежателите на облигациите.**

#### Условия и ред за предварително изплащане на част или на цялия заем по инициатива на емитента

Емитентът извършва предсрочно изплащане на част или на цялата главница по облигационния заем при посочените по-долу условия и ред:

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем при спазване на задълженията и нивата на обезпечение, описани в т. 8.8. от настоящия документ. Правото на Емитента за предсрочно погасяване на главницата по заема може да се упражни само на датите на купонните плащания след изтичане на 1 (една) години от срока на заема, т.е. от третото купонно плащане.

Емитентът се задължава да уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на част или цялата главница по облигационния заем по реда за разкриване на вътрешната информация, съгласно предвиденото в Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Наредба № 2/2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Уведомлението следва да се изпрати до Комисията за финансов надзор и да се разкрие на обществеността най-късно до края на работния ден следващ деня, в който е взето решение от Съвета на директорите на Дружеството за предсрочното погасяване на главницата по облигационния заем. Уведомлението следва да съдържа информация относно размера на погасителните вноски по главницата на облигационния заем. В срока за уведомяването на КФН и обществеността, емитентът следва да изпрати и писмено уведомление до всички облигационери по настоящата емисия.

В случай, че настоящата емисия не се регистрира за търговия на регулиран пазар, по-специално на “Българска Фондова Борса – София” АД, “Неофициален пазар на облигации”, Емитентът се задължава да уведоми писмено всеки от облигационерите за решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочни плащания по главницата до края на работния ден следващ деня, в който е взето решението, но не по-късно от 10 (десет) работни дни преди предстоящо плащане по главницата.

Емитентът извършва предсрочното изплащане по главницата на облигационния заем на датата на купонното плащане, следващо решението на Съвета на директорите на Дружеството за предсрочно погасяване на главницата, освен ако не е посочено друго в Решението. В случай, че датата за извършване на предплащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Предплащането по главницата по облигационния заем се извършва пропорционално между всички облигации.

При предсрочно изплащане на част или пълния размер на главницата по облигационния заем по описаните тук ред и условия, емитентът дължи на облигационерите допълнителна такса за предплащане в размер на 1% (едно на сто) от размера на предсрочно изплатената сума по главницата на облигационния заем.

Таксата за предплащане се изчислява само върху размера на предсрочно изплатената главница (не и върху размера на лихвите) и се изплаща от емитента на облигационерите едновременно с изплащането на сумите по предплащането.

Емитентът уведомява “Централен Депозитар” АД, Комисията за финансов надзор и обществеността за всяко извършено от него предсрочно изплащане по главницата на облигационния заем. Уведомлението се изпраща до края на работния ден следващ деня, в който емитентът е извършил предсрочното изплащане по главницата и съдържа: 1) размера на извършеното от емитента предплащане, 2) размера на дължимата от емитента на облигационерите такса за предсрочно изплащане на главницата.

Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на притежателите на облигациите (Задължение “Обратно изкупуване”):

В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспекта, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията облигации на “ХипоКредит” АД за допускане до търговия на регулиран пазар, или

2) Съветът на директорите на “Българска Фондова Борса – София“ АД откаже да регистрира за търговия облигациите от емисията на “ХипоКредит” АД, или

3) След изтичане на 6 (шест) месеца от емитирането на облигациите, емисията не е регистрирана за търговия на “Българска Фондова Борса – София“ АД.

Дружеството или упълномощен от него инвестиционен посредник се задължава в срок от 20 (двадесет) работни дни от получаване на съответния отказ да уведоми писмено облигационерите за това.

До 17.00 часа на 5 (петия) работен ден от получаване на уведомлението по предходното изречение, всеки облигационер има право писмено да заяви, че желае да продаде облигациите си обратно на емитента. Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на писмено заявление за обратно изкупуване от облигационер, да изкупи облигациите. На облигационерите, които са заявили, че желаят обратна продажба, ведно със съответната лихва за периода на държане, се изплаща дължимата емисионна стойност на главницата съобразно номиналната стойност на притежаваните към този момент облигации, но не повече от притежаваните от тези лица облигации към момента на депозиране на заявлението, че желаят обратна продажба.

Задължението за обратно изкупуване на облигациите от страна на емитента е валидно единствено и само при наличие на едно от условията 1), 2) и 3), дефинирани в този раздел.

С цел безпрепятствено посрещане на разходите по евентуално обратно изкупуване, емитентът ще поддържа достатъчен резерв от парични средства до регистрацията на емисията за търговия на “Българска Фондова Борса – София“ АД.

## 8.8. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Като обезпечение на вземането по главницата, която е в размер на 6 000 000 (шест милиона) Евро, както и на вземанията за всички дължими върху тази главница лихви и разноски по облигационния заем, дружеството-емитент учредява и вписва в полза на „Общинска банка“ АД като заложен кредитор в качеството ѝ на довереник на облигационерите:

1. първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека, специфицирани в приложение

2. първи по ред особен залог на всички свои настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството в евро, IBAN:

BG35SOMB91301042268801, BIC: SOMBBGSF, открита в „Общинска банка” АД, по която сметка се прехвърлят средствата постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия, намалени със средствата покрити от обезпечението по т. 1.

Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисията да поддържа обезпечение (като сбор от непогасена главница по заложените договори за финансиране и парични средства по разплащателната сметка) не по-малко от 105% (сто и пет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации.

Залогът върху вземанията по договорите за финансиране, обезпечени с ипотека и върху вземания на паричните средства по разплащателна сметка се учредява и вписва в Централния регистър за особени залози (ЦРОЗ) в срок до 10 (десет) работни дни от датата на сключване на облигационния заем.

При учредяване на обезпечението емитентът се задължава за своя сметка да уведоми писмено всички длъжници по заложените вземания, включени в обезпечението, за учредяването на особения залог върху вземанията. Съобщенията до длъжниците по заложените вземания следва да бъдат направени по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) и да имат характеристиките на чл. 17, ал. 2 от ЗОЗ. Копия от уведомленията по чл. 17 от ЗОЗ се предоставят на банката-довереник на облигационерите.

Емитентът се задължава да учредява първи по ред особен залог върху вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека, които се обслужват редовно и в срок, без да са допускани просрочия от повече от 30 (тридесет) календарни дни в погасяването им;

Залогът, върху описаните по-горе обезпечения се учредява като първи по ред в полза на банката-довереник за обезпечаване на вземанията на облигационерите от емитента по облигационния заем, представляващи:

- сума в размер на 6 000 000 (шест милиона) евро, която включва главницата по облигационния заем;

- всички разноски и лихви по облигационния заем;

- вземанията на банката-довереник за разноските по евентуално образувано изпълнение върху заложеното имущество по реда и при условията, предвидени в Договора за изпълнение функцията “Довереник на облигационерите” и в Закона за особените залози.

Обезпечителните права върху описаните обезпечения съществуват до момента, в който обезпеченото вземане бъде изцяло изплатено или погасено по друг начин 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.

В срок до 10 (десет) работни дни след датата на сключване на облигационния заем емитентът предоставя на банката-довереник пълен списък на договорите за финансиране, върху вземанията по които е учредено обезпечение, съдържащ данните, необходими на банката да изпълнява задълженията по договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” (номер на договора, разрешен размер, остатък по главница, падеж, размер на просрочието по лихви и главница /ако има такава/, вид на обезпечението по договора за финансиране и друга съществена информация). В случай на включване на нови вземания по договори за финансиране в обезпечението по облигационната емисия при необходимост от допълване на

обезпечението, списъкът по предходното изречение се допълва и актуализира до края на следващия работен ден.

**Описание на заложените вземания. Допълващо обезпечение.**

Емитентът учредява като обезпечение по настоящата емисия (1) първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за финансиране описани в раздел “Информация за вземанията по договорите за финансиране, включени в обезпечението по настоящата облигационна емисия” от настоящия Документ за ценните книжа и (2) първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на Дружеството.

Допълването на обезпечението става само с учредяване на първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на емитента по договори за финансиране, които са обезпечени с ипотека и които се обслужват редовно и в срок и без да са допускани просрочия от повече от 30 (тридесет) календарни дни в погасяването им, и/или особен залог върху вземания на парични средства по разплащателна сметка.

Емитентът може във всеки един момент да заменя всички или част от заложените вземания на парични средства по разплащателна сметка със залог върху нови вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека. При тази замяна задължително условие е нивото на обезпеченост на емисията във всеки един момент да бъде не по-малко от 105% (сто и пет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации.

Вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека, които не са посочени при първоначалното вписване на залога в Централния регистър за особените залози (ЦРОЗ), които ще служат за обезпечаване на вземанията по облигационната емисия при необходимост от допълване на обезпечението, подлежат на допълнително вписване в ЦРОЗ. Документите, удостоверяващи вписването на тези залози в ЦРОЗ в полза на банката-довереник, както и обстоятелството, че тези залози са първи по ред, се предоставят от емитента на банката-довереник до края на следващия работен ден.

Към датата на учредяване на обезпечението – 19.12.2007 г., структурата и размерът на вземанията, които са включени в него е следната:

<b>ВИД ОБЕЗПЕЧЕНИЕ</b>	<b>РАЗМЕР</b>	<b>% НА ОБЕЗПЕЧ.</b>
<b>Вземания по 28 бр. договори за финансиране към 19.12.2007 г.</b>	<b>€ 6 408 158</b>	<b>106.80%</b>
- <i>Усвоен размер/остатък по главница</i>	€ 6 354 013	105.90%
- <i>Неусвоен размер по заложените вземания</i>	€ 54 145	0.90%
<b>ОБЩО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ КЪМ 19.12.2007 г.</b>	<b>€ 6 408 158</b>	<b>106.80%</b>

Информация за размера и падежната структура на договорите за финансиране, обезпечение по настоящата емисия е дадена в таблицата по долу:

<b>СРОК</b>	<b>БРОЙ КРЕДИТИ</b>	<b>ОСТАТЪК ПО ГЛАВНИЦАТА КЪМ 30.11.2007 г.</b>	<b>НЕУСВОЕНА ГЛАВНИЦА</b>	<b>ИПОТЕЧНА ОЦЕНКА</b>
до 60 месеца	6	€ 77 484	€ 0	€ 163 505
от 60 до 120 месеца	6	€ 121 967	€ 1 500	€ 199 072
от 120 до 180 месеца	12	€ 2 851 962	€ 12 645	€ 4 520 500
от 180 до 240 месеца	4	€ 3 302 600	€ 40 000	€ 5 394 753
<b>ОБЩО:</b>	<b>28</b>	<b>€ 6 354 013</b>	<b>€ 54 145</b>	<b>€ 10 277 830</b>



<i>РАЗМЕР</i>	<i>БРОЙ КРЕДИТИ</i>	<i>ОСТАТЪК ПО ГЛАВНИЦАТА КЪМ 30.11.2007 г.</i>	<i>НЕУСВОЕНА ГЛАВНИЦА</i>	<i>ИПОТЕЧНА ОЦЕНКА</i>
до € 100 000	17	€ 415 413	€ 14 145	€ 699 744
от € 100 000 до € 500 000	7	€ 2 636 000	€ 0	€ 4 183 333
от € 500 000 до € 1 000 000	2	€ 1 262 600	€ 0	€ 2 705 880
над € 1 000 000	2	€ 2 040 000	€ 40 000	€ 2 688 873
<b>ОБЩО:</b>	<b>28</b>	<b>€ 6 354 013</b>	<b>€ 54 145</b>	<b>€ 10 277 830</b>

Общата стойност на ипотечните оценки на обезпеченията по договорите за финансиране като процент от номинала на облигационния заем е **171.30%**.

Списък с договорите за финансиране, данни за вземанията и обезпеченията са представени в приложение.

#### 8.9. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Няма определен план за разпределение на облигациите от настоящата емисия. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да придобият облигации, като закупят една или повече облигации по емисионна стойност от 1 000 (хиляда) евро.

На Дружеството не е известна информация, доколко акционери със значително участие и членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият част от предлаганите облигации.

Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите облигации.

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

#### 8.10. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

Цена, на която ще се предложат облигациите от настоящата емисия, се определя в зависимост от търсенето и предлагането на Неофициален пазар на облигации на БФБ – София АД.

Емитентът не е предвидил специфични разходи за инвеститори, които закупят ценни книжа от настоящата емисия. Всички транзакционни разходи при записването на облигациите са за сметка на инвеститорите.

При подаване на заявки за записване чрез инвестиционни посредници за инвеститорите могат да възникнат разходи съгласно тарифите за таксите и комисионните на съответните посредници.

#### 8.11. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

##### ***8.11.1. Координатори на глобалното предлагане. Пласьори в различните страни, където се извършва предлагането***

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

„Ти Би Ай Инвест” ЕАД, в качеството си на инвестиционен посредник по настоящата емисия корпоративни обезпечени облигации, е пласирал същата при условията на първично частно предлагане.

#### **8.11.2. Агенти по плащанията. Депозитарни агенти**

Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, поименни, регистрирани по сметки в “Централен Депозитар” АД.

Издаването и прехвърлянето на облигациите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им, в „Централния Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на облигационерите по настоящата емисия се води от „Централен Депозитар” АД, с адрес: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

Плащането на лихвата и главницата по облигационния заем се извършва от “Централен Депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен Депозитар” АД.

#### **8.11.3. Субекти, съгласяващи се да поемат емисията**

Не съществуват такива субекти.

#### **8.11.4. Споразумение за поемане на емисията**

Не съществува споразумение за поемане на емисията и не предстои сключване на такова.

### **8.12. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА**

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

След като бъде вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ – София АД.

Сделки с облигации от настоящата емисия облигации могат да бъдат извършвани както на регулиран така и на извънрегулиран пазар. За подробности виж 4.13.1. *Ред за прехвърляне на облигациите* на стр. 28 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.

При сделки с облигации от настоящата емисия, предварително сключени пряко между страните, за да се осъществи прехвърлянето им в Централния депозитар, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, който регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на БФБ – София АД.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия клас.

Към датата на настоящия документ на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ – София АД са допуснати за търговия следните емисии облигации на „ХипоКредит” АД:

#### Трета емисия корпоративни обезпечени облигации

Борсов код:	ВНСВ2
ISIN код:	BG 2100006050
Размер:	EUR 3 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срочност:	36 месеца
Падеж:	22.04.2008 г.

#### Четвърта емисия корпоративни обезпечени облигации

Борсов код:	ВНСВ3
ISIN код:	BG2100018055
Размер:	EUR 4 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срочност:	36 месеца
Падеж:	04.08.2008 г.

#### Пета емисия корпоративни обезпечени облигации

Борсов код:	ВНСВ4
ISIN код:	BG2100014062
Размер:	EUR 6 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срочност:	60 месеца
Падеж:	12.05.2011 г.

„ХипоКредит” АД не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки “купува” и “продава”.

### 8.13. РАЗВОДНЯВАНЕ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Облигациите от настоящата емисия не са конвертируеми в акции и не може да настъпи разводняване на стойността на акциите на емитента в резултат на публичното им предлагане.

## 9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 9.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акциите на „ХипоКредит“ АД са обикновени, поименни и с право на глас.

Всички акции на емитента са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял, съизмерими с номиналната стойност на акцията.

Долупосочените данни за акционерния капитал на Дружеството са актуални към датата на съставяне на настоящия документ.

Размер на акционерния (основния) капитал .....	4 000 000 лв.
Номинална стойност на акция .....	100 лв.
Записани и изцяло изплатени акции .....	40 000 броя

Акционерния капитал на емитента е изцяло изплатен от акционерите.

### 9.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Дружеството е учредено на 22.01.2004 г. от „ХипоАктив“ ЕООД и „Ти Би Ай Еф България“ АД.

„ХипоКредит“ АД е вписано в Регистъра на търговските дружества, парт. № 83558, рег. 1, том 1018, стр. 83 с Решение № 1 от 29.04.2004 г. по ф. д. 3608/2004 г. на Софийски градски съд.

Устава на Дружеството е приет на учредителното събрание на Дружеството от 22.01.2004 г. с последно изменение от 31.07.2007 г.

Предметът на дейност на „ХипоКредит“ АД е: финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско посредничество и представителство, както и всички други дейности, незабранени със закон, включително и след издаване на съответните разрешения, когато такива се изискват по закон (Решение по т. 1 от Протокола от учредителното събрание на Дружеството от 22.01.2004 г. и чл. 4 от Устава).

Дружеството свиква общо събрание на акционерите си чрез писмена покана до всеки от акционерите или чрез покана, публикувана в Държавен вестник (чл. 24, ал. 3 от Устава).


## 10. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаните лица, в качеството си членове на Съвета на директорите на Дружеството, с подписа си, положен на 07.01.2008 г., декларират, че Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД, отговаря на изискванията на закона и доколкото им е известно информацията, съдържаща се в него, е вярна и пълна.



## 11. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаният, в качеството си съставител на финансовите отчети на „ХипоКредит“ АД, с подписа си, положен на 07.01.2008 г., декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД информация, свързана с изготвените от него финансови отчети, е вярна и пълна.



.....  
Иван Костадинов  
Главен счетоводител  
„ХипоКредит“ АД

### 13. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

Долуподписаните лица, в качеството си лица изготвили Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД, с подписа си, положен на 07.01.2008 г., декларират, че доколкото им е известно, информацията в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД е вярна и пълна.

