



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

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспекта

### EUR 6 000 000 облигационен заем

6 000 Обикновени облигации

ISIN код: BG2100038079

	За 1 облигация	Общо
Номинална стойност:	1 000.00 евро	6 000 000 евро
<i>Еквивалент в лева</i>	<i>1 955.83 лева</i>	<i>11 734 980 лева</i>
Емисионна стойност	1 000.00 евро	6 000 000 евро
<i>Еквивалент в лева</i>	<i>1 955.83 лева</i>	<i>11 734 980 лева</i>
Възнаграждение на инвестиционните посредници, участващи в публичното предлагане	0.00 лева	0 лева
Общо разходи по публичното предлагане	1.18 лева	7 100 лева

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

Срок на публичното предлагане: 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, и се преустановява 5 работни дни преди падежа на емисията.

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа, с Регистрационния документ и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ и Резюме 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 Документа за предлаганите ценни книжа данни.**

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

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.

07.01.2008 г.

## ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НА “ХИПОКРЕДИТ” АД

<b>Пореден номер на емисията</b>	6 (шеста)
<b>Вид ценни книжа</b>	Корпоративни облигации
<b>Вид на облигациите</b>	Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
<b>Валута на емисията</b>	Евро
<b>Размер на облигационния заем</b>	6 000 000 (шест милиона) евро
<b>Брой облигации</b>	6 000 (шест хиляди) броя
<b>Номинална стойност</b>	1 000 (хиляда) евро
<b>Матуритет</b>	60 (шестдесет) месеца
<b>Купон</b>	Плаващ процент в размер на 6-месечния EURIBOR + 3,25% (три цяло двадесет и пет стотни на сто) годишно, но не по-малко от 7,50% (седем цяло и пет десети на сто).
<b>Период на лихвено плащане</b>	6 (шест) месечен
<b>Банка - довереник</b>	ТБ “Общинска Банка” АД
<b>Обезпечение</b>	<p>1) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на дружеството по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека.</p> <p>2) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството, по която сметка се прехвърлят всички средства постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия от първичното записване на облигациите, намалени със средствата покрити от обезпечението по т. 1);</p> <p>Съотношението между сбора от сумата на непогасените главници по вземанията, влизаци в обезпечението и заложените вземания на парични средства по разплащателната сметка, към размера на емисията, следва да не е по-малко от 1.05:1 (едно цяло, нула пет към едно).</p>
<b>Право на Емитента за предсрочно погасяване на главницата</b>	След изтичане на 12 (дванадесет) месеца от датата на издаване на емисията, на датите на последните 8 (осем) лихвени плащания при такса за предсрочно погасяване 1,00% (едно на сто) от погасявания номинал.
<b>Задължение на Дружеството за обратно изкупуване на облигациите</b>	В случай, че: 1) Комисията за финансов надзор издаде отказ за потвърждаване на проспекта, респективно за вписване в регистъра на Комисията на емисията 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 месеца от сключване на облигационния заем, емисията облигации не е

качена за търговия на пода на “Българска Фондова Борса - София” АД, Дружеството се задължава в срок от 7 (седем) работни дни от получаване на искане от облигационер за обратно изкупуване да изкупи намиращите се облигациите по емисионна стойност ведно със съответната лихва за периода на държане.

<b>Изплащане на главницата</b>	Еднократно, на падежа.
<b>Дата на сключване на заема</b>	18.12.2007 г.
<b>Дата на падеж на заема</b>	18.12.2012 г.
<b>Първично предлагане</b>	Частно пласиране
<b>Инвестиционен посредник</b>	“Ти Би Ай Инвест” ЕАД
<b>Друго</b>	Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на “Българска Фондова Борса – София” АД в срок не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.
<b>Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници</b>	„Централен депозитар” АД
<b>Вторична търговия</b>	„Българска Фондова Борса – София” АД

## ДЕФИНИЦИИ

<b>Емитент</b>	„ХипоКредит” АД
<b>Емисия</b>	Съвкупността от облигациите, емитирани от Дружеството съгласно условията, по реда и срока, посочени в този Проспект.
<b>Вальор</b>	Датата, на която наредени парични средства постъпват и са разполагаеми по предварително посочена банкова сметка.
<b>Дата на лихвено/главнично плащане</b>	Датата, на която изтича шестмесечния период от датата на издаване, съответно от датата на предходното лихвено/главнично плащане. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, датата на лихвеното плащане е първият работен ден след тази дата.
<b>Дата на сетълмент</b>	Датата (Т+2), следваща ден Т на договаряне на сделка с облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации съобразно техническите възможности на разплащателните системи, „Централен депозитар” АД и пазара, на който се търгуват облигациите.
<b>Ден Т</b>	Ден на сключване на сделка за покупко-продажба на облигации или изпращане на нареждане за прехвърляне на облигации.
<b>Лихвено/купонно плащане</b>	Изплащане на сумата на дължимата лихва по облигациите на съответната дата на лихвеното плащане.
<b>Главнично плащане</b>	Изплащане на сумата на дължимата главница по облигациите на съответната дата на главничното плащане.
<b>Корпоративни облигации</b>	Дългови ценни книжа, емитирани от Дружеството по реда и при условията на приложимите разпоредби на действащото българско законодателство и този документ.
<b>Облигационери</b>	Лица, притежаващи облигации и вписани в книгата на облигационерите.
<b>Падеж</b>	Датата, на която се изплаща главницата по облигациите. В случай, че датата по предходното изречение не е работен ден, падежът е първият работен ден след тази дата.

## **С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:**

<b>1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>7</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>9</b>
2.1 Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия .....	9
2.2. Рискове за емитента, произтичащи от емитирането на дългови ценни книжа.....	11
<b>3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>13</b>
3.1. Капитализация и задлъжнялост .....	13
3.2. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането....	13
3.3. Причини за допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия и използване на набрания капитал .....	14
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....</b>	<b>15</b>
4.1. Вид и клас на ценните книжа.....	15
4.2. Законодателство, по което се издават ценните книжа .....	15
4.3. Регистър на ценните книжа.....	15
4.4. Валута на емисията .....	15
4.5. Подчиненост на облигационния заем .....	15
4.6. Права по предлаганите облигации и ред за упражняването им .....	16
4.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва .....	19
4.8. Падеж на облигациите и условия, свързани с платимата главница.....	20
4.9. Метод за изчисляване на доходността от облигациите.....	22
4.10. Държатели на дълговите ценни книжа. Организация представляваща инвеститорите. Условия, прилагани при подобно представяне. Достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне .....	23
4.11. Решения, разрешения и потвърждения, свързани с издаването на облигациите .....	28
4.12. Дата на емисията .....	28
4.13. Ред за прехвърляне на облигациите. ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите .....	28
4.14. Валутно законодателство на Р. България. Данъчно облагане на доходите на инвеститорите от настоящата емисия облигации .....	30
4.15. Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите.....	32
4.16. Характер на гаранцията.....	34
4.17. Обхват на гаранцията .....	34
4.18. Информация за вземанията по договорите за финансиране, включени в обезпечението по настоящата облигационна емисия.....	36
4.19. Информация за гаранта, която следва да бъде оповестена.....	39
<b>5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>40</b>
5.1. Условия, данни за допускането до търговия, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	40
5.2. План за пласиране и разпределение .....	41
5.3. Ценообразуване.....	41
5.4. Пласиране и поемане .....	41
<b>6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА .....</b>	<b>43</b>
<b>7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>45</b>
7.1. Консултанти и експерти .....	45

---

7.2. Друга одитирана информация .....	45
7.3. Присъдени кредитни рейтинги .....	45
7.4. Показвани документи .....	45
<b>8. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....</b>	<b>46</b>
<b>9. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....</b>	<b>47</b>
<b>11. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА.....</b>	<b>48</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>49</b>

*Проспектът за допускане за търговия на облигации на “ХипоКредит” АД се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.*

*Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите облигации.*

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

**Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (облигации), както и Резюмето и Регистрационния документ от:**

**“ХипоКредит” АД,**

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

Телефон: +359 (2) 970 49 12

Факс: +359 (2) 970 49 39

Е-mail: [m.boteva@hypocredit.bg](mailto:m.boteva@hypocredit.bg)

Лице за контакт: Милена Ботева – Член на Съвета на директорите, от 09,00 до 18,00 ч.

**“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**

Адрес: гр. София, ул. „Света София” № 7

Телефон: +359 (2) 935 06 41

Факс: +359 (2) 935 06 17

Е-mail: [n\\_tsvetanov@tbi-invest.bg](mailto:n_tsvetanov@tbi-invest.bg)

Лице за контакт: Николай Цветанов – Експерт Корпоративни финанси, от 08,30 до 17,30 ч.

## 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

“Алианс 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 Документа за ценните книжа 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 полагаане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че: са положили всички разумни грижи и са се уверили че, информацията в Документа за ценните книжа 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информацията относно рисковите фактори, характерни за предлаганите облигации, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият облигации, емитирани от Дружеството.*

*Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите на “ХипоКредит” АД относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.*

### 2.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвръщаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според Модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

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.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу.

#### 2.1.1. 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 понижаване 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 лихвеният риск на емисията.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигацията:

$$\text{Цена на облигация} = \frac{CPN_1}{(1 + YTM/m)^1} + \frac{CPN_2}{(1 + YTM/m)^2} + \frac{CPN_{n*m} + M}{(1 + YTM/m)^{n*m}}$$

където,

*CPN* - купонно плащане

*YTM* - годишна доходност до падежа в %

*m* - брой купонни плащания в година

*n* - поредност на купонното плащане

*M* - размер на главницата на падежа

### **2.1.2. 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. “Животът” на облигациите се съкращава по този начин и в някои случаи може да бъде много по-кратък от първоначално обявения им срок. В случая, този риск е частично ограничен чрез условието емитентът да може да се възползва от опцията за предсрочно погасяване след изтичане на първата година от срока на емисията;
- 2) риск от реинвестиране на средствата от облигациите при по-ниска лихва – реинвестиционен риск (*Виж т. 2.1.3.*). В случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти и/или в проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия. Облигационерите от предлаганата емисия ще получат компенсация при предсрочно погасяване под формата на такса от 1% (едно на сто) върху погасяваната сума, което намалява реинвестиционния риск;
- 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).

### **2.1.3. Реинвестиционен риск**

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана в по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

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.

### **2.1.4. Измерители на лихвен риск**

Най-използвания измерител за лихвен риск е т.нар. модифицирана дюрация. Тя е равна на средно претегления срок до падежа на паричните потоци от дадена облигация разделена на  $(1 + \text{доходността до падежа/брой купонни плащания})$  като съответните тегла са равни на настоящата стойност на паричните потоци, разделена на цената на облигацията. При облигации с опция за обратно изкупуване, поради непредвидимостта на паричните потоци, се използва ефективна дюрация, чието изчисление изисква използване на т.нар. биномна структура за определяне на опционно-коригиран спред.

Приблизителната процентна промяна на цената на облигация без опция може да се изчисли по следната формула:

$$\Delta \text{Цена \%} = (-)(\text{Дюрация}) * (\Delta \text{ доходност до падежа}),$$

където със символа  $\Delta$  се означава промяната на параметрите.

Дюрацията на настоящата емисия трудно може да бъде изчислена поради невъзможността, към момента на издаване на емисията, да се определи дали емитента ще се възползва от правото на обратно изкупуване и ако това стане в кой момент ще бъде упражнено правото и за каква част от главницата, а така също и поради плаващия купон по емисията.

### **2.1.5. 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.

### **2.1.6. 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.

## **2.2. РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА**

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

При дълговите ценни книжа с фиксиран купон, Дружеството-емитент сключва заема при определени условия (равнище на инфлация, основен лихвен процент, установени лихвени нива по сходни облигационни заеми и др.) и определя размера на фиксирани лихвени плащания за бъдещи периоди. Това дава една допълнителна сигурност за емитента, защото за него от самото начало е известен размера на всяко едно купонно плащане до падежа. При такъв вид облигационен заем и преди настъпването на падежа му е възможно да настъпят съществени промени в условията (по-ниско равнище на инфлация, съответно по-нисък основен лихвен процент), при които се сключват облигационните заеми и емитента да се окаже в ситуация, при която ще има задължението да плаща по-високи от пазарните лихви.

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.

### ***2.2.2. 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 наточване при плащане на лихви и главница.

Емисията на “ХипоКредит” АД ще бъде 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.

### ***2.2.3. 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. 4.8.3. на стр. 21 от Документа за предлаганите ценни книжа. 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. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

##### 3.1.1. 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>

##### 3.1.2. 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>

#### 3.2. 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.

### 3.3. 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.

## **4. 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”.

### **4.1. 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.

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

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

### **4.3. 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.

### **4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на емисията е евро.

### **4.5. 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.

#### 4.6. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

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

##### **4.6.1. Индивидуални имуществени права**

**Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации.** Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия в срок до 3 (три) работни дни преди датата на съответното главнично плащане(при предсрочно погасяване), съответно 5 (пет) работни дни преди датата на падежа на емисията. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на “ХипоКредит” АД, която се води от “Централен Депозитар” АД. **В петдневния период (работни дни) преди падежа на емисията не се извършват сделки с тях.** Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от “Централен депозитар” АД, като Дружеството е сключило договор за извършване на такава услуга с “Централен депозитар” АД. Централния депозитар превежда съответните суми по сметка на инвестиционните посредници, при които са съответните клиентски сметки. Инвестиционните посредници следва да са получили писмено уведомление за банковата сметка, по която облигационерът желае да получи плащането, и подробни инструкции за извършване на плащането не по-късно от 2 (два) работни дни преди датата на падежа.

**Право на лихва.** Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на “ХипоКредит” АД, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

**В случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем – право на обезщетение имат всички облигационери по силата на учредени в полза на банката-довереник като обезпечен кредитор (1) първи по ред особен залог в полза на банката-довереник на облигационерите от емисията върху настоящи и бъдещи вземания на дружеството по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека и/или (2) първи по ред особен залог в полза на банката-довереник на облигационерите от емисията върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството, по която сметка се прехвърлят средствата постъпили по набирателната сметка на облигационната емисия, намалени със средствата покрити от обезпечението по т. 1.**

Облигациите са извънсъдебно изпълнително основание по смисъла на чл. 237, буква “е” от Гражданския процесуален кодекс. Това означава, че въз основа на тях може да бъде издаден изпълнителен лист за вземанията на облигационера по облигационния заем срещу Дружеството - емитент и да се започне изпълнително производство и да бъде насочено принудително изпълнение върху имуществото на Дружеството, без да е необходимо да се води исков процес, съответно без да е налице съдебно решение в полза на облигационера.

За целите на принудителното изпълнение банката-довереник заявява за вписване в Централния регистър на особените залози и в Централен депозитар, че пристъпва към изпълнение и известява емитента за започване на изпълнението. С това вписване вземанията, върху които е учреден залога, се считат възложени да ги събира и реализира



банката-довереник. Постъпленията от събраните вземания се получават от депозитар, посочен от банката-довереник, която действа като заложен кредитор.

Въз основа на данните от регистъра депозитарят изготвя списък на облигационерите, които имат права върху заложените вземания, като посочва размера на всяко вземане. Депозитарят представя списъка на емитента и на включените в него облигационери, които в 2-седмичен срок от съобщаването му могат да дадат становище по него. В нов 2-седмичен срок след преустановяване на приемането на становища се изготвя окончателен списък и същия се представя на емитента и включените в него облигационери. Депозитарят открива на свое име сметка в банка, по която се привеждат сумите, получени от изпълнение върху заложеното имущество, и изготвя разпределение на получените суми. Средствата от реализацията на заложеното имущество, намалени с разносните на банката-довереник, които са пряко и непосредствено свързани с изпълнението върху заложеното имущество, включително начислената законова лихва за срока от датата на плащане на разносните от довереника до датата на тяхното възстановяване от постъпили от обезпечението средства, се разпределят между облигационерите.

В случай, че Дружеството бъде обявено в несъстоятелност, облигационерите ще се ползват с привилегиите на обезпечен кредитор, тъй като емисията облигации е обезпечена с първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на Дружеството по отпуснати ипотечни кредити и/или първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка. Облигационерите се включват в списъка на кредиторите с приети от синдика вземания по общия ред. Те се удовлетворяват за своите вземания по облигационния заем от масата на несъстоятелността, след осребряване на имуществото на Дружеството. При извършване на разпределението на осребреното имущество техните вземания като обезпечени със залог се изплащат първи по ред от получената сума при реализацията на обезпечението (чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон).

#### ***4.6.2. Неимуществени права***

Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.

Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.

#### ***4.6.3. Колективни права***

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник. Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Дружеството за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно.

***Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.***

Съгласно чл. 214, ал. 6 от ТЗ, във връзка с ал. 3, т. 1 и т. 2, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решенията на Общото събрание на облигационерите

---

относно предложения за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството или относно издаване на нова емисия привилегирвани облигации.

Банка-довереник на облигационерите

Емитентът е сключил договор банка-довереник на облигационерите (“Общинска Банка” АД), според който банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

- редовно да анализира финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал. 3 ЗППЦК относно спазването на условията по облигационния заем, както и информацията относно:
  - а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия;
  - б) финансовото състояние на емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) извършените от нея действия в изпълнение на задълженията ѝ;
  - г) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 110г, ал. 2 от ЗППЦК, банката да бъде довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации, довереникът на облигационерите е длъжен:

- да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на емитента и за действията, които банката предприема;
- да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от емитента да предостави в срок до 5 (пет) работни дни допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението да е в размер най-малко на 105% (сто и пет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации;
  - б) да уведоми емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по чл. 6 от настоящия договор;
  - в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;
  - г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява иски против емитента на облигациите, включително и/или;
  - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите.

Банката-довереник поема ангажимента да осъществява дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

***С ОГЛЕД ЗАЩИТАТА НА ПРАВОТО НА ИНФОРМАЦИЯ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ, БАНКАТА-ДОВЕРЕНИК СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА ОТГОВАРЯ ПИСМЕНО НА ВЪПРОСИ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ.***

По-подробна информация за правата и задълженията на Банката-довереник на облигационерите е представена в т. 4.10.2. *Организация представляваща инвеститорите (облигационерите)* на стр. 23 и сл. от настоящия документ.

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

##### 4.7.1. 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).

##### 4.7.2. 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. 4.8.3.*

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 4.8.3., 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).

#### ***4.7.3. 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).

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

#### ***4.8.1. 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.

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

Главницата по облигационния заем ще бъде погасена еднократно, на падежа на емисията или на определената дата и ред съгласно 4.8.3. *Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 21 и сл.

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

##### Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия 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. 4.17. 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 проспект, 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.

#### 4.9. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЯВАНЕ НА ДОХОДНОСТТА ОТ ОБЛИГАЦИИТЕ

Доходът от корпоративните облигации от настоящата емисия може да се изчисли по формулата за т.нар. “Доходност до падежа”. Доходността до падежа е лихвения процент, който изравнява нетната настояща стойност на паричните потоци от облигациите с бъдещата им стойност. Както е видно от формулата, доходността до падежа е в пряка зависимост с цената на ценните книжа.

$$\text{Цена на облигация} = \sum \frac{CPN_1}{(1+i)^1} + \frac{CPN_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CPN_n + N}{(1+i)^n} \text{ където,}$$

$CPN$  – 6-месечното купонно плащане

$i$  – доходност в %

$n$  – поредност на купонното плащане  
 $N$  – номиналната стойност на облигацията  
Като,

$$CPN = (6 - \text{месечния Euribor} + 3,25\%) \times N \times \frac{P}{\text{Реален брой дни в годината}}$$

където,

$N$  – номинал на ценните книжа

$P$  – период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата, на която е дължимо следващо купонно плащане

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

Реализирания доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

При изчисляване цената на облигациите от настоящата емисия по горната формула следва да се има предвид възможността за предсрочно погасяване по главницата. Предсрочното погасяване на главницата по инициатива на емитента става съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството по реда и условията на *Раздел 4.8.3. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента* на стр. 21 и сл. от настоящия документ.

**Еквивалентният ефективен годишен лихвен процент** се изчислява по следната формула:

$$ГЛП = \left( 1 + \frac{ЛП}{n} \right)^n - 1, \text{ където } n \text{ е броя лихвени плащания годишно.}$$

#### 4.10. ДЪРЖАТЕЛИ НА ДЪЛГОВИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ. УСЛОВИЯ, ПРИЛАГАНИ ПРИ ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ

##### **4.10.1. Държатели на дълговите ценни книжа**

Всички притежатели на ценни книжа от настоящата емисия, регистрирани в книгата на облигационерите към датата на приемане на емисията за търговия могат да предложат ценните си книжа за продажба.

##### **4.10.2. Организация представляваща инвеститорите (облигационерите)**

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Дружеството групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

**Данни за Банката-довереник на облигационерите**

ОБЩИНСКА БАНКА АД

---

**Седалище и адрес на управление:** гр. София, ул. "Врабча" № 6

**Номер и партида на вписване в търговския регистър и БУЛСТАТ:**

"Общинска банка" АД е вписана в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по ф.д. № 5197/1996 г., БУЛСТАТ 121086224 Ю.

**Данни за лицата с представителна власт:**

Банката се представлява от: Васил Борисов Тренев – Изпълнителен директор и Николай Михайлов Колев – Прокурист.

**Лице за контакти:**

Йорданка Чаушева – Директор дирекция "Корпоративно банкиране", тел. (02) 930 01 14.

**4.10.3. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента и облигационерите. Задължения на емитента спрямо банката-довереник.**

*4.10.3.1. Права и задължения на банката-довереник спрямо емитента*

Банката има право да изисква от Емитента предоставянето единствено и само на информация, пряко свързана с извършваните от нея дейности като Довереник на облигационерите и определена от съответните нормативни актове.

При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации, довереникът на облигационерите е длъжен:

- да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на емитента и за действията, които банката предприема;
- да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от емитента да предостави в срок до 5 (пет) работни дни допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението да е в размер най-малко на 105% (сто и пет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации;
  - б) да уведоми емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение на някое от следните негови задължения: (1) емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 10 (десет) дни от датата на падежа му /просрочено плащане/; (2) емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минималната стойност и в срока съгласно договора, сключен между него и банката-довереник; (3) емитентът не изпълни задълженията си по чл. 4, ал.ал. 1-3, 7, 8 и 11 от договора с банката-довереник; (4) срещу емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност; (5) за емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация ;
  - в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи и ред;
  - г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искиове против емитента на облигациите, включително и/или;



д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите.

#### *4.10.3.2. Задължения на банката-довереник спрямо облигационерите*

Банката поема ангажимента да извършва следните дейности в защита на общия интерес на облигационерите:

- редовно да анализира финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността му да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в срок до 30 дни от края на всяко шестмесечие да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на емитента, и да предостави на Комисията за финансов надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл.100б, ал. 3 ЗППЦК относно спазването на условията по облигационния заем, както и информацията относно:
  - а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия;
  - б) финансовото състояние на емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) извършените от нея действия в изпълнение на задълженията ѝ;
  - г) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 110г, ал. 2 от ЗППЦК, банката да бъде довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията облигации.

Довереникът поема ангажимента да осъществява посочените по-горе дейности за защитата на общите интереси и права на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните интереси и права на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

#### *4.10.3.3. Задължения на емитента към банката-довереник*

Емитентът се задължава:

- да предоставя на банката отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в Глава шест „а” и чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК;
- да предоставя на банката до 10-о число на месеца, следващ всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем и за състоянието на обезпечението;
- да предоставя на банката до 20-то число на месеца, следващ всяко календарно шестмесечие, текущи шестмесечни финансови отчети и неаудитиран годишен финансов отчет със съдържанието по чл. 23 и сл. от Закона за счетоводството, а аудитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете по чл. 100н от ЗППЦК;
- да поддържа минималната стойност на обезпечението в размер на 105% (сто и пет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации;
- от датата на учредяване на обезпечението по емисията, да предоставя ежемесечно до 10 (десето) число на текущия месец, информация за предходния месец, за състоянието и размера на учреденото обезпечение, описано по номер на договора

за финансиране, разрешен размер, остатък по главница, падеж, размер на просрочието по лихви и главница /ако има такова/, вид на обезпечението по договора за финансиране и друга съществена информация, свързана с обезпечението по облигационната емисия, обявяване на предсрочна изискуемост на вземанията и предприети действия по принудително изпълнение върху учредените по договорите обезпечения. Информацията следва да се представя на електронен и на хартиен носител;

- да уведомява банката най-късно на следващия работен ден за всички съществени промени по обезпечението на облигационната емисия. За съществени промени ще се счита спадане на обезпечението с 2% или повече под минимално изискуемото ниво;
- в случай че установи или бъде писмено уведомен от банката за спадане на стойността на обезпечението на емисията, с което се нарушава установената в настоящия договор минимална стойност - да увеличи обезпечението до минимално изискуемия по този договор размер в срок до 5 (пет) работни дни след установяване на нарушението или получаване на уведомление за нарушаване на изискването за минимална обезпеченост, но не по-късно от датата на изготвяне на шестмесечния отчет на банката, съгласно чл.100ж, ал.1, т.2 от ЗППЦК, като уведоми своевременно за това банката;
- да вписва като обезпечение по емисията вземания по договорите за финансиране, плащанията по които не са или не са били просрочени повече от 30 (тридесет) календарни дни и които са обезпечени с ипотека върху недвижим имот;
- при поискване от страна на банката да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси банката представлява;
- да уведомява банката най-късно до края на следващия работен ден за:
  - а) подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на дружеството;
  - б) насочено срещу обезпечението принудително изпълнение ;
  - в) висящи съдебни, арбитражни или административни производства, по които емитентът е страна, ако такива имат или могат да имат негативно влияние върху финансовото състояние на емитента или неговата рентабилност, върху търговската му дейност или върху обезпечението;
  - г) предприетите от трети лица действия по принудително изпълнение върху ипотекираните като обезпечение по договорите за финансиране недвижими имоти, в случай че получи такава информация;
- да заплаща на банката необходимите разноси по изпълнението на настоящия договор, които са нормативно установените такси и комисионни по учредяване, вписване или заличаване на учреденото обезпечение и други, които банката следва да направи при и по повод изпълнение на задълженията си по настоящия договор, за извършването на които банката уведомява емитента предварително. Емитентът превежда необходимата сума на банката, която я заплаща и му предоставя документ, удостоверяващ плащането.

#### *4.10.3.4. Прекратяване на договора с банката-довереник*

Договорът за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” се сключва за срок от началото на емисията до пълното погасяване на задълженията на емитента към облигационерите и към банката-довереник на облигационерите.

Действието на договора с банката-довереник на облигационерите се прекратява и при условията на чл. 100г, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

Всяка една от страните може да прекрати Договора с писмено 3-месечно предизвестие до другата страна.

#### *4.10.3.5. Случаи на неизпълнение*

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

- емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 10 (десет) дни от датата на падежа му /просрочено плащане/;
- емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минималната стойност и в срока съгласно договора с банката-довереник и договора за особен залог;
- емитентът не изпълни задълженията си по чл. 4, ал.ал. 1-3, 7, 8 и 11 от договора с банката-довереник;
- срещу емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност;
- за емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

#### *4.10.3.6. Достъп до данните за вземанията по договори за финансиране и вземанията на парични средства по разплащателна сметка, които са включени в обезпечението на облигациите от настоящата емисия*

Залогът върху вземанията по договори за финансиране, включени в обезпечението на настоящата емисия облигации и залогът върху вземанията на парични средства по разплащателната сметка на Дружеството, се вписват в Централния регистър на особените залози, който е публичен регистър и всеки може да иска справка или издаване на удостоверение за липсата или за наличието на вписано обстоятелство срещу заплащане на държавна такса, определена в тарифа, одобрена от Министерски съвет (чл. 24 и чл. 25 от Закона за особените залози). Следователно, облигационерите на настоящата емисия, както и всяко физическо или юридическо лице, което желае да получи информация за учредения залог, може да извърши това чрез:

- искане на справка от ЦРОЗ;
- подаване на писмено заявление до банката-довереник, подписано от заявителя, съответно от законните му представители или нотариално упълномощено от тях лице. Заявлението трябва да съдържа трите имена, съответно наименованието и седалището на заявителя; описание на исканата информация и адрес за кореспонденция.

#### *4.10.4. Достъп до договора с банката-довереник на облигационерите*

Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите” е приложен към настоящия документ.

#### *4.10.5. Наличие на представител на емитента по отношение на облигационерите*

Представител на емитента по отношение на облигационерите е Иван Костадинов – Главен счетоводител.

#### ***4.10.6. Първо общо събрание на облигационерите, съгласно чл. 206 от Търговския Закон***

В изпълнение разпоредбите на чл. 206, ал. 6 от ТЗ, Съветът на директорите на “ХипоКредит” АД свика първото Общо събрание на облигационерите в едномесечен срок от крайната дата на записване на облигациите от настоящата емисия. Съветът на директорите на емитентът обнародва в бр. 109/2007 г. на “Държавен вестник” покана, в която е посочено времето и мястото на провеждане на първото Общо събрание на облигационерите.

#### ***4.10.7. Предвидени в устава условия за провеждане на общи събрания на облигационерите и представителството им в ОСА***

В Устава на “ХипоКредит” АД не са предвидени изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. На основание чл. 100а, ал. 6 ЗППЦК относно тези въпроси се прилагат съответните разпоредбите на Търговския закон и в частност чл. 214.

#### **4.11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗДАВАНЕТО НА ОБЛИГАЦИИТЕ**

Предлаганите облигации от настоящата емисия се издават на основание решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 03.12.2007 г. и на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон.

#### **4.12. ДАТА НА ЕМИСИЯТА**

За дата на емисията се приема датата на регистрация на емисията облигации в „Централен Депозитар” АД. За настоящата емисия облигации тази дата е 18.12.2007 г.

#### **4.13. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ОБЛИГАЦИИТЕ**

##### ***4.13.1. Ред за прехвърляне на облигациите.***

След приключване на първичното частно предлагане на емисията облигации е изготвен настоящия Проспект за допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазара. С решението на КФН за потвърждаване на проспекта, емитентът и емисията корпоративни облигации ще бъдат вписани във водения от Комисията за финансов надзор (КФН) регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, като след това ще бъде подадено заявление до “Българска фондова борса – София” АД с цел регистриране на емисията за търговия на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ.

След влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на облигации от настоящата емисия могат да се извършват както на регулиран пазар, така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка с минимално нормативно определено съдържание за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката,

ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в “Централния депозитар” АД. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на емитента едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на купувача с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации.

Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на емитента, която се води от него. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка). Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор. Страните по договори за замяна, дарение и др., чийто предмет са емитираните облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга за безналични облигации на емитента, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на купувача на облигациите.

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. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване.

#### ***4.13.2. Ограничения върху свободната прехвърляемост на облигациите.***

Съгласно Решението на общото събрание на акционерите на “ХипоКредит” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им. Съгласно Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните нямат право да изпълняват нареждания за сделки с финансови инструменти, ако същите са блокирани в депозитарна институция, ако върху тях има учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага когато: 1) приобретателят (купувачът) е уведомен за залога и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените в Закона за особените залози случаи; и 2) ако залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Поради това облигационери, които са учредили залог върху притежавани от тях облигации или върху притежавани от тях облигации е наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигат запорът, освен при наличието на посочените изключения. В случай на особен залог на ценни книжа инвестиционният посредник, при който е открита клиентската подсметка на безналичните ценни книжа на залогодателя, изпълнява искането на кредитора за тяхната продажба съгласно предвиденото в договора на инвестиционния посредник със залогодателя и заложния кредитор и превежда сумата от продажбата на ценните книжа по банковата сметка на депозитаря по чл. 38 от Закона за особените залози. Извън случая от предходното изречение и при условията по чл. 35 от Закона за особените залози по писмено искане на съдебен изпълнител инвестиционният посредник подава необходимите данни в Централния депозитар за прехвърляне на ценните книжа на залогодателя от

личната му сметка или от клиентската му подсметка при инвестиционния посредник в клиентска подсметка на зложния кредитор. В случаите на изпълнително производство и производство по несъстоятелност инвестиционният посредник изпълнява писменото искане на държавния или частен съдебен изпълнител, съответно на синдика, за продажба на ценните книжа на длъжника.

Съгласно Правилника на “Българска фондова борса – София” АД сделки с ценни книжа се извършват само, ако ценните книжа не са блокирани в “Централен Депозитар” АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж. Търгуването на облигациите се прекратява пет дни преди падежа на плащането за погасяване на облигациите от настоящата емисия.

#### 4.14. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА Р. БЪЛГАРИЯ. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

##### ***4.14.1. Валутно законодателство на Р. България***

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

Съгласно чл. 2 на Наредба № 10 от 16.12.2003 г. за износа и вноса на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и за водене на митническите регистри по чл. 10а от Валутния закон, при внос и износ на суми в наличност в размер 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута, местните и чуждестранните физически лица декларират размера на сумата и произхода на средствата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като задължително представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презгранични преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция, представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ, и заплащането на дължимите данъци.

Следователно, чуждестранни лица могат да внасят или изнасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос или износ на валута в наличност над 10 000 евро или тяхната равностойност в левове, сумата се декларира пред митническите органи. При износ на парични средства над 25 000 лв. или тяхната равностойност в чуждестранна валута митническите органи допускат изнасянето на паричните средства след представяне на удостоверение от съответната териториална дирекция на Националната агенция за приходите, че лицето няма просрочени задължения. Горното не се прилага при износ на суми над 25 000 лв. или тяхната равностойност в чуждестранна валута от чуждестранно

физическо лице, ако изнасяните суми са в рамките на внесените и декларирани от лицето парични средства при последното му влизане на територията на Република България.

#### ***4.14.2. Данъчно облагане на доходите на инвеститори - местни лица***

##### *4.14.2.1. Местни физически лица*

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и/или под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни облигации не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане. Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква „в” от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията) от държавни, общински и корпоративни облигации, се включват в годишната данъчна основа и подлежат на облагане по общия ред (чл. 17, във връзка с чл. 34 от ЗДДФЛ).

##### *4.14.2.2. Местни юридически лица*

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и ал. 2 на Кодекса за социално осигуряване (КСО) приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд не се облагат с данък по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане, както и приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по смисъла на ЗДДФЛ. Това важи и за приходите на фонда за допълнително доброволно пенсионно осигуряване съгласно чл. 253, ал. 1 и 2 на същия Кодекс.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се облагат с корпоративен данък.

#### ***4.14.3. Инвеститори - чуждестранни лица***

Съгласно чл. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица, чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България. Съгласно чл. 37, ал. 1, т.т. 3 и 12 от ЗДДФЛ доходите от лихви и доходите от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове,

компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна по чл. 38, ал. 5, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат с окончателен данък независимо от обстоятелствата по чл. 13 от същия закон. Не се облагат с окончателен данък доходите, освободени от облагане по чл. 13 ЗДДФЛ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство.

Съгласно чл. 12, ал. 2 и ал. 3 от Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО), доходите от финансови активи и сделки с финансови активи, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната. Съгласно чл. 195 тези доходи на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен. Съгласно чл. 200, ал. 2 от ЗКПО окончателния данък при източника е в размер на 10%. Съгласно чл. 196 не се облагат с данък при източника само доходите от разпореждане с акции на публични дружества, търгуеми права на акции на публични дружества и акции и дялове на колективни инвестиционни схеми, когато разпореждането е извършено на регулиран български пазар на ценни книжа.

Съгласно чл. 14 от ЗКПО, в случаите, когато не се прилагат разпоредби на ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила международен договор, в който се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО, при определяне на корпоративния данък или на алтернативните данъци, данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за всеки подобен на корпоративния или наложен вместо него данък, платен в чужбина. Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за данъка, наложен в чужбина, върху brutния размер на доходите от дивиденди, лихви, авторски и лицензионни възнаграждения, възнаграждения за технически услуги и наеми. Данъчният кредит се определя за всяка държава и за всеки вид доход поотделно и се ограничава до размера на българския данък върху тези печалби или доходи.

#### ***4.14.4. Индикация дали емитентът поема отговорност за удържането на данъци при източника***

Емитентът не поема отговорност за удържането на данъци при източника.

#### **4.15. ОСНОВНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ**

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции:

- Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Регламент (ЕО) № 1787/2006 на Комисията от 4 декември 2006 година за изменение на Регламент (ЕО) 809/2004 на Комисията относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;



- Регламент (ЕО) № 211/2007 на Комисията от 27 февруари 2007 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 за прилагане на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на финансовата информация, съдържаща се в проспектите, в случаите, когато емитентът има комплексна финансова история или е поел значително финансово задължение;
- Регламент (ЕО) № 1287/2006 на Комисията от 10 август 2006 година за прилагане на Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на задълженията за водене на регистри за инвестиционните посредници, отчитането на сделките, прозрачността на пазара, допускането на финансови инструменти за търгуване, както и за определените понятия за целите на посочената директива;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в Държавен вестник бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в Държавен вестник бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 84 от 17.10.2006 г.);
- Закон за пазарите на финансови инструменти (обнародван в Държавен вестник бр. 52 от 29.06.2007 г., в сила от 01.11.2007 г.);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в Държавен вестник бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (обнародван в Държавен вестник бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица (обнародван в Държавен вестник бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Валутен закон (обнародван в Държавен вестник бр. 83 от 21.09.1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за мерките против изпирането на пари (обнародван в Държавен вестник бр. 85 от 24.07.1998 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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 (обнародвана в Държавен вестник бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в Държавен вестник, бр. бр. 109 от 16.12.2003 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в Държавен вестник, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 01.10.2004 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Правилник на Централен депозитар АД и съответните му приложения;

- Правилник на Българска Фондова Борса – София АД и съответните му приложения.

Основните нормативни актове, приложими по отношение на облигациите на емитента са: при първичното частни предлагане на ценните книжа – Търговския закон, и в последствие при листване на облигациите за вторична търговия на БФБ – ЗППЦК, ЗПФИ и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

#### 4.16. ХАРАКТЕР НА ГАРАНЦИЯТА

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.

#### 4.17. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

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 особенияте 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 облигационният заем;

- вземанията на банката-довереник за разносните 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 такова/, 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>
- Усвоен размер/остатък по главница	€ 6 354 013	105.90%
- Неусвоен размер по заложените вземания	€ 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>

<b>РАЗМЕР</b>	<b>БРОЙ КРЕДИТИ</b>	<b>ОСТАТЪК ПО ГЛАВНИЦАТА КЪМ 30.11.2007 г.</b>	<b>НЕУСВОЕНА ГЛАВНИЦА</b>	<b>ИПОТЕЧНА ОЦЕНКА</b>
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.

#### 4.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЗЕМАНИЯТА ПО ДОГОВОРИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ, ВКЛЮЧЕНИ В ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ПО НАСТОЯЩАТА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ

##### 4.18.1. Условия по договорите за финансиране, сключвани от “ХипоКредит” АД

###### 4.18.1.1. Предмет на договорите за финансиране

“ХипоКредит” АД предоставя 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 имот/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.

#### 4.18.1.2. Обезпечение по договорите за финансиране

За обезпечаване и гарантиране на договорите за финансиране служи комбинация от следните видове обезпечения и застраховки:

1. Ипотека на недвижим имот;
2. Корпоративна гаранция от предварително определен гарант;
3. Запис на заповед, издадена от клиента и авалирана от предварително определени физически или юридически лица;
4. Застраховка на имуществото.

#### 4.18.1.3. 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.);

Гореизброените имоти в процес на строителство;

Регулирани парцели с цел строителство на гореизброените имоти.

<i>Валута на финансирането:</i>	Евро или американски долари
<i>Срок:</i>	Без ограничение
<i>Минимален размер на финансирането:</i>	От EUR 5 000 или еквивалента им в USD
<i>Максимален размер на финансирането:</i>	Няма
<i>Такса за разглеждане на проекта:</i>	Няма
<i>Гратисен период:</i>	По договаряне
<i>Погасителен план:</i>	По договаряне

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

#### 4.18.2. Параметри на договорите за финансиране, предмет на първично вписване като обезпечение на емисията

<i>Валута:</i>	EUR
<i>Размер на вземанията по главница:</i>	Минимален: EUR 8 800 Максимален: EUR 1 080 000
<i>Срок на договора (в месеци):</i>	Минимален: 35 месеца Максимален: 240 месеца
<i>Лихвен процент:</i>	Минимален: 7,80% Максимален: 13,80%

*Начин на погасяване:*

По договаряне

**4.18.3. Условия на които трябва да отговарят новите вземания по договори за финансиране, които могат да се включат в обезпечението на облигациите от настоящата емисия**

Условията, на които следва да отговарят новите вземания по договори за финансиране, които могат да бъдат включени в Обезпечението на облигациите от настоящата емисия, са:

<i>Валута:</i>	EUR
<i>Срок (в месеци):</i>	Без ограничение
<i>Размер:</i>	Не по-малък от EUR 5 000 или еквивалента им в USD
<i>Обезпечение:</i>	Жилищни имоти, търговски обекти със специфично или универсално предназначение, регулирани парцели с цел строителство.
<i>Качество на кредитите:</i>	Кредити обслужвани редовно и в срок, без допускани просрочия за срок от 30 дни.

**4.18.4. Условия за включване и изключване на вземания по договори за финансиране в обезпечението на облигациите от настоящата емисия**

Включване на вземания по договори за финансиране в Обезпечението по настоящата емисия облигации:

Емитентът се задължава от датата на учредяване на обезпечението по емисията, да предоставя на банката – довереник ежемесечно до 10-то число на всеки месец подробна информация за състоянието и размера на обезпечението. В случай, на спадане на съотношението за минимална обезпеченост на облигационната емисия – да осигури увеличение на обезпечението до изискуемия минимум не по-късно от 5 (пет) работни дни от установяване спадане на обезпечеността.

Емитентът е длъжен да уведомява най-късно на следващия работен ден банката-довереник за всички съществени промени по обезпечението на облигационната емисия. За съществени промени ще се счита спадане на обезпечението с 2% (две на сто) и повече под минимално изискуемо ниво. Дружеството се задължава да увеличи обезпечението до минимално изискуемите размери в срок от 5 работни дни след уведомлението.

Могат да бъдат включвани вземания по договори за финансиране, които са обслужвани от кредитополучателите редовно и в срок, без допускани просрочия повече от 30 (тридесет) дни;

Могат да бъдат включвани само вземания по договори за финансиране, които са обезпечени с ипотека на недвижим имот.

Допълването на обезпечението до ниво, при което съотношението между сумата от непогасената главница по вече заложените кредити и/или размера на вземанията на паричните средства по разплащателна сметка към номинала на емисията е не по-малко от 1.05:1 (едно цяло и пет стотни към едно), става само с учредяване на особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на емитента по договори за финансиране, които са обезпечени с ипотека и/или особен залог върху вземания на парични средства по

разплащателна сметка. Изключване на вземания по договори за финансиране, вече включени в Обезпечението:

- при пълно погасяване на задълженията на емитента по настоящата емисия облигации;
- при пълно погасяване на задълженията на кредитополучател по договор за финансиране или при прекратяване на договор за финансиране.

**В случай, че е регистрирано просрочие от повече от 30 (тридесет) календарни дни на кое да е плащане от страна на кредитополучател по договор за финансиране, включен в обезпечението по облигационната емисия, вземанията по този договор не се отписват от залога, но се изключват от съотношението на обезпечението – като обща сума от заложените вземания по главница (които са без просрочия над 30 дни) и заложените вземания на парични средства, спрямо номиналната стойност на облигационния заем, като това съотношение трябва да е винаги не по-малко от 105% (сто и пет на сто) от номиналната стойност на емисията облигации.**

#### 4.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА

Настоящата емисия корпоративни облигации ще бъде обезпечена чрез (1) първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека на недвижими имоти и (2) първи по ред особен залог на настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на Дружеството. Особените залози са учредени в полза на банката-довереник на облигационерите.

Не съществува лице, което да гарантира погасяването на задълженията на емитента по емисията облигации.

## **5. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **5.1. УСЛОВИЯ, ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО**

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

Облигационния 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.

#### ***5.1.2. 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.

#### ***5.1.3. 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.

#### ***5.1.4. 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.

#### ***5.1.5. 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.

#### ***5.1.6. 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*



*информацията 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. 18)*

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

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.

#### **5.1.8. 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.

### **5.2. 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.

### **5.3. 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.

### **5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ**

#### **5.4.1. 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.

#### ***5.4.2. 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.

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

Не съществуват такива субекти.

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

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

## 6. 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 допускане до търговия на “Неофициален пазар на облигации” на БФБ – София АД.

Сделки с облигации от настоящата емисия 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. 18 и сл. от настоящия документ.

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”.

## 7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 7.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТИ

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти и експерти.

### 7.2. ДРУГА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия документ за предлаганите ценни книжа не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

### 7.3. ПРИСЪДЕНИ КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ

На “ХипоКредит” АД и на издадени от него ценни книжа не е присъждан кредитен рейтинг.

### 7.4. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за предлаганите ценни книжа, следните документи (или копия от тях), могат да бъдат инспектирани:

- а) протокол за решението на общото събрание на акционерите на “ХипоКредит” АД за издаване на емисия облигации;
- б) договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите”;
- в) списък с договорите за финансиране, включени в обезпечението по настоящата емисия облигации.

Инвеститорите могат да получат Предложението за облигационен заем, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

**“ХипоКредит” АД,**

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

Телефон: +359 (2) 970 49 12

Факс: +359 (2) 970 49 39

Е-mail: [m.boteva@hypocredit.bg](mailto:m.boteva@hypocredit.bg)

Лице за контакт: Милена Ботева – Член на Съвета на директорите, от 09,00 до 18,00 ч.


## 8. 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.



## 9. 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

## 11. 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.





## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копие от Протокола на общото събрание с решението на акционерите на “ХипоКредит” АД за издаване на емисия облигации.
2. Копие от Протокола на съвета на директорите с решение за приемане на изготвения Проспект.
3. Копие от Договора с банката-довереник,
4. Копие от Договора за особен залог и потвърждение от ЦРОЗ за вписване на залога.
5. Удостоверение за присвояване на ISIN код на емисията облигации;
6. Акт за регистрация на емисията от Централен депозитар;
7. Данни за договорите за финансиране, които първоначално влизат в Обезпечението по емисията облигации.
8. Удостоверение от обслужващата банка, че е набран пълния размер на облигационната емисия.