

ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ  
ПО ЧЛ. 100Б, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК

ОТНОСНО ВСИЧКИ ПАРАМЕТРИ  
НА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ BG2100018089,  
ИЗДАДЕНА ОТ “ХИПОКРЕДИТ” АД

<b>Пореден номер на емисията:</b>	7 (седма)
<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  Емитентът има право да извършва погасителните плащания по Емисията (в т.ч. за лихва и главница) в равностойността в български лева на дължимите в евро погасителни суми, изчислени по официално обявения от Българска народна банка (БНБ) централен обменен курс („фиксинг“) на еврото към българския лев за деня на извършването на погасителното плащане
<b>Размер на облигационния заем</b>	10 000 000 (десет милиона) евро
<b>Остатъчен размер на заема</b>	4 161 150 (четири милиона сто шестдесет и една хиляди сто и петдесет) евро
<b>Брой облигации</b>	6605 (шест хиляди шестстотин и пет)
<b>Номинална стойност</b>	1 000 (хиляда) евро
<b>Текуща номинална стойност</b>	630 (шестстотин и тридесет) евро
<b>Матуритет</b>	155 (сто петдесет и пет) месеца - падежът на Облигационния заем е 30.06.2021 г.  Срокът 30.06.2021 г. за изплащането на Облигационния заем се потвърждава (или алтернативно – се отменя или променя) от облигационерите на тяхно

ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по Емисията – "Обединена Българска Банка" АД и да бъде проведено преди 31ви май всяка година до изплащането на Емисията. В случай че Общото събрание на облигационерите не потвърди (отмени) удължаването на срока за изплащане на облигационния заем, за падеж на облигационния заем ще се счита следната дата:

а) 30.06.2018 г., ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2017 г. или 2018 г.;

б) датата за извършване на дължимото лихвено плащане за съответната година, ако решението за непотвърждаване (отмяна) е взето през 2019 г. или 2020 г.

Удължаването на срока за изплащане на облигационния заем е потвърдено на общо събрание на облигационерите, проведени на 25.05.2017 и 30.05.2018 г.

фиксирана лихва в размер на 3.90% (три цяло и деветдесет стотни от процента) годишно

Общото събрание на облигационерите на 12.06.2019 г. намали лихвения процент по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, емитирана от "Хипокредит" АД от 3,9% на 2,9%, считано от следващия лихвен период от 01.07.2019 г. при условие, че в срок до 30.06.2019 г. емитентът Хипокредит АД направи погашение по главницата на емисията не по-малко от 255 000 евро.

Отделно и независимо от лихвата, Емитентът дължи като допълнително възнаграждение по Облигационния заем и годишен бонус (Success Fee), изчислен под формата на надбавка към

Купон

лихвения процент. Размерът на надбавката се изчислява, като сумата на Нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Емитента „ХипоКредит“ АД и на свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД (ЕИК 131216673), се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30ти юни на съответната година, умножена по 100, т.е. :

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

Нетната печалба на Емитента „ХипоКредит“ АД и на свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД (ЕИК 131216673) се взимат от заверения от одитора Годишен финансов отчет на Емитента и на свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД (ЕИК 131216673) към края на изминалата календарна година, като общия лихвен процент дължим от "Хипокредит" АД по емисията и формиран от сумата на лихвения процент и надбавката общо не може да надвишава 6.00% (шест процента) годишно.

**Период на лихвено плащане**

12 (дванадесет) месечен, като датата за извършване на дължимото годишно лихвено плащане е 30ти юни (или на първия следващ работен ден, ако 30ти юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема

**Банка - довереник**

“Обединена Българска Банка” АД

**Обезпечение**

1) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на дружеството по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека.  
2) Първи по ред особен залог в полза на банка-довереник върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства по разплащателна сметка на дружеството, 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);

3) Запис на заповед издаден от "Хипокредит" АД и авалиран от дружеството "Кредитекс" ООД, обезпечаваша 110% от номинала на емисията. Запис на заповед следва да е издаден без протест и разноски, на предявяване

4) Договор за залог по Закона за договорите за финансово обезпечение (ЗДФО) върху всички настоящи и бъдещи вземания по банковите сметки на Емита, открити в ОББ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момент.

5) Особен залог по реда на ЗОЗ от Емита и сръзаното с него "Кредитекс" ООД в полза на банка-добреник върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емита за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложени като обезпечение по Емисията. Залогът обхваща: (а) вземанията на Емита, както и на сръзаното с него дружество "Кредитекс" ООД, от продажбата на ипотекираните недвижими имоти в резултат на проведен принудително изпълнение върху тях, когато купувачи са трети лица; (б) вземанията на Емита или на сръзаното с него дружество "Кредитекс" ООД, от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведенно изпълнение върху тях са принудително изпълнени или сръзано от Емита или сръзаното

с него дружество „Кредитекс“ ООД и (в) вземанията на свързаното с Емитента дружество „Кредитекс“ ООД от последваща продажба на ипотеките недвижими имоти, придобити от „Кредитекс“ ООД по какъвто и да било начин, различен от принудително изпълнение, когато купувачи са трети лица. При калкулиране на стойността на обезпечението на емисията заложените вземания от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или от свързаното с него дружество „Кредитекс“ ООД, ще се оценяват в размер на по-малката величина между цената на придобиване на всеки такъв имот и 55% (петдесет и пет на сто) от неговата застрахователна стойност.

б) Особен залог по реда на ЗОЗ в полза на Довереника на облигационерите върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата (чрез цесия) на вземанията по договорите за ипотечни заеми, заложен като обезпечение по Емисията;

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

(i) настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми; и

(ii) настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, Кредитекс ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми; и

(iii) паричните средства по банковите сметки в банката довереник,

да е не по-малка от 10% (сто и десет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по облигационната емисия.

Рисквите стойности на вземанията се определят по следните правила:

Емитентът класифицира своите вземания по предоставените от него ипотечни заеми в четири рискови групи, както следва:

(i) редовни вземания – главницата и лихвите по заемите се изплащат текущо в съответствие с погасителните планове на заемите или със забава до 30 дни;

(ii) вземания под наблюдение – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (срочно погасителните планове на заемите) със забава от 31 до 90 дни;

(iii) необслужвани вземания – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (срочно погасителните планове на заемите) със забава от 91 до 180 дни;

(iv) загуба – натрупани са просрочени плащания по главницата или по лихвите (срочно погасителните планове на заемите) със забава над 180 дни.

Рисквата стойност на вземането по ипотечен заем се определя както следва:

(1) Оставащият дължим за получаване по заема паричен поток от погасителни плащания (в т.ч. за главницата, лихва и всички останали суми за получаване, посочени в погасителния план на заема) се дисконтира чрез прилагане на метода на ефективен лихвен процент.

(2) Установената по реда на предходната точка (1) настояща стойност на оставащия дължим паричен поток по заема се намалява с процент за евентуални бъдещи загуби в зависимост от рисковата група, в която е класифицирано вземането, както следва:

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

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

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

**Извън случаите, предвидени в Проспекта**, обезпечението може да бъде допълнено и с първа по-ред ипотека върху недвижими имоти. Всички обезпечения се учредяват в полза на довереника на облигационерите съгласно чл.100з от ЗППЦК. Решенията за допълване на обезпечението по предходното изречение се вземат от ОСО с мнозинство от представените облигации.

Право на Емитента за  
предсрочно погасяване на  
главницата

Емитентът има право да извърши  
еднократно цялостно или множество  
частични погасявания на главницата  
във всякаква размер на) всяка дата на  
лихвено (купонно) плащане без да  
дължи такса за предсрочно погасяване  
от погасявания номинал. При частични  
погасявания размерът на погасявания  
номинал трябва да е кратен на 10 000  
без десетичен остатък

Задължение на Емитента за предсрочно  
погасяване на главницата

Емитентът се задължава да извършва  
такава по размер частични погасявания  
на главницата, че към края на всяко  
тримесечие сумата на наличните по  
всички банкови сметки на емитента  
парични средства да не надвишава  
300 000 евро и да бъдат едновременно  
спазени определенни условия.

Задължение на Дружеството  
за обратно изкупуване на облигациите

В случай, че: 1) Комисията за финансов  
надзор издаде отказ за потвърждаване  
на проспект, респективно за вписване в  
регистра на Комисията на емисиата на  
"Хипокредит" АД за допускане до  
търговия на регулиран пазар, или 2)  
Съветът на директорите на "Българска  
Фондова Борса – София" АД откаже да  
регистра за търговия облигациите от  
емисиата на "Хипокредит" АД, или 3)  
След изтичане на 6 месеца от  
сключване на облигационния заем,  
емисиата 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.

Изплащане на главницата

Дата на сключване на заема

30.07.2008 г.

Дата на падеж на заема

30.06.2021 г.

Първично предлагане

Частно предлагане



**Инвестиционни посредници**

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД  
„Обединена Българска банка” АД

**Друго**

**Емитентът се задължава** за срока на емисията да спазва следните финансови показатели:

1. Ливъридж до 90% (деветдесет на сто) – (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дълготрайни активи + Краткотрайни активи);
2. Приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум 110% (сто и десет на сто) – (Приходи от лихви / Разходи за лихви).

**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 (шест) месеца от сключването на облигационния заем.

**Общото събрание на облигационерите е дало съгласието си** при всяко закупуване от “ХИПОКРЕДИТ” АД на облигации от емисия ISIN код BG 2100018089, броят на регистрираните облигации по емисия ISIN код BG 2100018089, издадена от “ХИПОКРЕДИТ” АД, ЕИК 131241783 да бъде намаляван чрез обезсилване на закупените облигации от “ХИПОКРЕДИТ” АД .” При всяко закупуване от “ХИПОКРЕДИТ” АД на облигации от емисия ISIN код BG 2100018089 Емитентът е длъжен да предприеме действия по обезсилването, съответно намалението на броя на регистрираните облигации по емисията с броя на закупените от

него облигации от емисията, в срок от 1 (един) месец от датата на придобиването на облигациите.

**Емитентът "Хипокредит" АД се задължава:** 1) да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия.

2) Да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при Емитента от погасяването на заложения за обезпечение на облигационната емисия вземания по предоставени от Емитента ипотечни заеми.

3) да не погасява главницата на заема от "Ес Пи Файненшъл Сървисис" АД (с предимно наименование "ТИ БИ АИ ФАЙНЕНШЪЛ СЪРВИСИЗ БЪЛГАРИЯ" ЕАД) под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;

4) да не изплаща по заема от "Ес Пи Файненшъл Сървисис" АД лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.

5) текущо да насочва паричните средства, получени при него от погасяването на заложения за обезпечение на облигационната емисия вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на револвните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекраните недвижими имоти, които са били обезпечени по тези заеми и са били придобити в баланса на емитента

ХипоКредит АД или в баланса на свързаното с емитента дружество Кредитекс ООД, както и средствата, получени от цесия на такива вземания), за обслужване на задълженията си за заплащане на лихва и главница по Облигационната емисия – като в т.ч. емитентът се задължава да извършва такива по размер частични погасявания на главница на Облигационната емисия, че към края на всяко календарно тримесечие да бъдат едновременно спазени следните условия и показатели:

- Съотношение на ливъридж
- Съотношение на покритие на разходите за лихви
- Сумата на наличните по всички банкови сметки на емитента парични средства да не надвишава EUR 300,000 (триста хиляди).

**Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници**

„Централен депозитар” АД

**Вторична търговия**

„Българска Фондова Борса – София” АД

**Забележка**

За пълна и подробна информация, моля, разгледайте Проспекта и Решенията на Общото събрание на облигационерите.

**За „ХипоКредит” АД**

**Изпълнителен директор .....**



