

**ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**  
**ПО ЧЛ. 100Б, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК**  
**след ОСО, проведено на 28.04.2021 г.**  
**ОТНОСНО ВСИЧКИ ПАРАМЕТРИ**  
**НА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ BG2100038079**  
**ИЗДАДЕНА ОТ “ХИПОКРЕДИТ” ЕАД**

<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
	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>	6 000 000 (шест милиона) евро
<b>Остатъчен размер на заема</b>	3 744 000 евро (три милиона седемстотин четиридесет и четири хиляди евро)
<b>Брой облигации</b>	6 000 (шест хиляди) броя
<b>Номинална стойност</b>	1 000 (хиляда) евро
<b>Текуща номинална стойност</b>	624 (шестстотин двадесет и четири) евро
<b>Матуритет</b>	192 (сто деветдесет и два) месеца - падежът на Облигационния заем е 30.12.2023 г.
<b>Купон</b>	фиксирана лихва в размер на 2.50% (две цяло и петдесет стотни от процента) годишно

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

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

Нетната печалба на Емитента „ХипоКредит“ ЕАД се взема от заверения от одитора Годишен финансов отчет на Емитента към края на изминалата календарна година, като общия лихвен процент дължим от "ХипоКредит" ЕАД 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**

6 (шест) месечен  
На 15.06.2020 г. Общото събрание на облигационерите взе решение за промяна на периода на лихвено плащане от 12 (дванадесет) месечен на 6 (шест) месечен, считано от 01 юли 2020 г., като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30 декември и 30 юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) за всяка календарна година до изплащането на облигационния заем.

#### **Банка - довереник**

“Общинска 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) Запис на заповед издаден от „ХипоКредит“ ЕАД и авалиран от дружеството „Кредитекс“ ЕООД, обезпечаваща 110% от номинала на емисията. Записа на заповед следва да е издаден без протест и разноски, на предявяване.

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

4) Особен залог по реда на ЗОЗ от Емитента и свързаното с него „Кредитекс“ ЕООД в полза на банка-довереник върху всички настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижимите имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани в полза на Емитента за обезпечаване на вземанията му по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложили като обезпечение по Емисията. Залогът обхваща: (а) вземанията на Емитента, както и на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ЕООД, от продажбата на ипотекираните недвижими имоти в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях, когато купувачи са трети лица; (б) вземанията на Емитента или на свързаното с него дружество „Кредитекс“ ЕООД, от последващата продажба на имотите, които в резултат на проведено принудително изпълнение върху тях са придобити от Емитента или свързаното с него дружество „Кредитекс“ ЕООД, (в) вземания на парични средства по банковата сметка на Емитента, открита в „Общинска банка“ АД, на обща стойност не по-малко от непогасената остатъчна номинална стойност на

облигациите от Емисията в обръщение във всеки един момента и (г) вземанията на свързаното с Емитента дружество „Кредитекс“ ЕООД от последваща продажба на ипотеките недвижими имоти, придобити от „Кредитекс“ ЕООД 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“ ЕООД, 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.

5) 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 ЕООД 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 110% (сто и десет на сто) от номиналната стойност на непогасената главница по Облигационната емисия.

Рисковите 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 (спрямо погасителните планове на заемите) със забава от 31 до 90 дни;

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

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

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

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

(2) Установената по реда на предходната точка (1) настояща стойност на оставания 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 всякакъв 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 6 000 без десетичен остатък

**Задължение на Емитента за предсрочно погасяване на главницата**

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

**Задължение на Дружеството за обратно изкупуване на облигациите**

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" ЕАД 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" ЕАД, 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.

**Изплащане на главницата**

Еднократно, на падежа.

**Дата на сключване на заема**

18.12.2007 г.

**Дата на падеж на заема**

30.12.2023 г.

**Първично предлагане**

Частно пласиране

**Инвестиционни посредници**

"Ти Би Ай Инвест" ЕАД

**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” ЕАД на облигации от емисия ISIN код BG2100038079, броят на регистрираните облигации по емисия ISIN код BG2100038079, издадена от “ХИПОКРЕДИТ” ЕАД, ЕИК 131241783 да бъде намаляван чрез обезсилване на закупените облигации от “ХИПОКРЕДИТ” ЕАД. При всяко закупуване от “ХИПОКРЕДИТ” ЕАД на облигации от емисия ISIN код BG2100038079 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” ЕАД 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 заложените 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 предишно наименование „ТИ БИ АЙ 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 заложените за обезпечение на облигационната емисия вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекираните недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на емитента ХипоКредит ЕАД или в баланса на свързаното с емитента дружество Кредитекс ЕООД, 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: максимум 90%
- Съотношение на покритие на разходите за лихви от приходите от лихви, изчислено като (Приходи от лихви)/(Разходи за лихви): минимум 110%
- 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” ЕАД**

**Изпълнителен директор .....**