

ДО КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР  
ДО БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ АД

## ОТЧЕТ

по чл.100б, ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

към 31.12.2017 г.

за изпълнение на задълженията на „Българо-американска кредитна банка“ АД (БАКБ АД или Емитента) по условията на Осмата емисия ипотечни облигации на БАКБ АД, ISIN BG2100006142

Настоящият отчет е изготвен в изпълнение на разпоредбите на чл. 100б, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

## I. Информация за облигационната емисия:

Издател/Емитент	„Българо-американска кредитна банка“ АД /БАКБ/
Пореден номер на емисията	8 (осма) по ред емисия ипотечни облигации
ISIN Код на емисията	B G 2 1 0 0 0 0 6 1 4 2
Валута на емисията	EUR (евро)
Размер на облигационния заем при издаване	5 000 000 евро /пет милиона евро/
Размер на облигационния заем към 31.12.2017 г.	2 750 000 евро /два милиона седемстотин и петдесет хиляди евро/
Брой облигации	5 000 /пет хиляди/
Вид на облигациите	Обикновени, ипотечни, лихвоносни, безналични (регистрирани при Централен депозитар АД), поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми
Номинална стойност на една облигация при издаване	1 000 евро /хиляда евро/
Номинална стойност на една облигация към 31.12.2017 г.	550 евро /петстотин и петдесет евро/
Емисионна стойност на една облигация	1 000 евро /хиляда евро/
Срочност на облигациите	60 /шестдесет/ месеца след датата на издаване на облигациите

Период на лихвено плащане	На всеки 6 /шест/ месеца в деня на изтичане на съответния шестмесечен период, като първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на шест месеца от Датата на сключване на облигационния заем.
Изплащане на главницата	На всеки 6 /шест/ месеца на датите на съответните лихвени плащания съгласно погасителен план, включен в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията
Купон	Променлив лихвен процент, който се формира като сбора от шестмесечен EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 4.20% (четири цяло и двадесет стотни процента) годишно, платима на шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната/остатъчната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода върху Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual).
Дата на издаване на емисията	25.09.2014 г.
Дата на падежа на емисията	25.09.2019 г.
Институция, обслужваща плащанията по лихви и главница	Централен депозитар АД
Първично предлагане	Частно пласиране
Вторична търговия след одобрен Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията	„Българска фондова борса - София“ АД

**II. Информация за спазване на задълженията на Емитента към облигационерите съгласно условията на емисията ипотечни облигации, включително спазването на определени финансови показатели:**

**(1). Задължение на Емитента за плащане на главница и лихви**

На 25 март 2015 г. е извършено първо плащане към облигационерите от горепосочената емисия в общ размер на 701 603,10 лв. (358 723,97 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро), от които 488 957,50 лв. (250 000,00 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро) плащане по главница и 212 645,60 лв. (108 723,97 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1.95583лв. за 1евро) лихвено плащане.

На 25 септември 2015 г. е извършено второ плащане към облигационерите от горепосочената емисия в общ размер на 787 614,68 лв. (402 700,99 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро), от които 586 749,00 лв. (300 000,00 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро) плащане по главница и 200 865,68 лв. (102 700,99 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1.95583 лв. за 1 евро) лихвено плащане.

На 25 март 2016 г. е извършено трето плащане към облигационерите от горепосочената емисия в общ размер на 867 742,28 лв. (443 669,58 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 Евро), от които 684 540,50 лв. (350 000,00 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 Евро) плащане по главница и 183 201,78 лв. (93 669,58 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1.95583 лв. за 1 Евро) лихвено плащане.

На 25 септември 2016 г. е извършено четвърто плащане към облигационерите от горепосочената емисия в общ размер на 946 287,45 лв. (483 829,09 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 Евро), от които 782 332,00 лв. (400 000,00 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро) плащане по главница и 163 955,45 лв. (83 829,09 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1.95583 лв. за 1 Евро) лихвено плащане.

Към 25 март 2017 г. е извършено пето плащане към облигационерите от горепосочената емисия в общ размер на 1 023 593,57 лв. (523 355,08 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро), от които 880 123,50 лв. (450 000,00 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро) плащане по главница и 143 470,07 лв. (73 355,08 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1.95583лв. за 1евро) лихвено плащане.

Към 25 септември 2017 г. е извършено шесто плащане към облигационерите от горепосочената емисия в общ размер на 1 104 743,03 лв. (564 846,14 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро), от които 977 915,00 лв. (500 000,00 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лв. за 1 евро) плащане по главница и 126 828,03 лв. (73 355,08 Евро по фиксиран курс на БНБ от 1.95583лв.-за-1евро)-лихвено-плащане.

Плащанията са извършени чрез „Централен депозитар“ АД, пропорционално между облигационерите, вписани в книгата на облигационерите по емисията облигации на третия ден преди съответната дата на дължимо плащане.

**Към 31.12.2017 г. Емитентът редовно и в срок изпълнява задълженията си за плащане на главница и лихви съгласно задълженията, поети в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията.**

### **(2). Задължение на Емитента за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите от настоящата емисия**

С решение №53-Е от 30.01.2015 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия ипотечни облигации, издадени от „Българо-американска кредитна банка“ АД, с ISIN код BG2100006142 („Проспекта“).

На проведено на 26.02.2015 г. заседание на Съвета на директорите на „Българска фондова борса - София“ АД по Протокол № 06/26.02.2015 г. е взето решение за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент за облигации, на настоящата емисия ипотечни облигации.

**Емитентът е изпълнил задължението си за регистрация на настоящата емисия ипотечни облигации за търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса - София“ АД.**

### **(3). Задължение на Емитента за спазване на определени финансови показатели**

Емитентът е поел задължение за спазване на определени финансови показатели, изчислявани на база неконсолидирани /индивидуални/ данни по изготвен към съответната дата неконсолидиран /индивидуален/ финансов отчет на Емитента, както следва:

- Пасиви/Активи за целия срок на Емисията – Максимум 0.9 (нула цяло и девет десети)
- Покритие на разходите за лихви в посочените по-долу размери за съответните периоди от срока на Емисията:

(а) от датата на издаване на Емисията до 30.09.2015г. – минимум 0.6 (нула цяло и шест десети);

(б) от 30.09.2015г. до 30.09.2016г. – минимум 0.7 (нула цяло и седем десети);

(в) от 30.09.2016г. до 30.09.2017г. – минимум 0.8 (нула цяло и осем десети);

(г) от 30.09.2017г. до 30.09.2018г. – минимум 0.9 (нула цяло и девет десети);

(д) от 30.09.2018г. до датата на падежа на емисията – минимум 1.00 (едно цяло);

**Към 31.12.2017 г. финансовите показатели, които Емитентът се е задължил да спазва, на неконсолидирана /индивидуална/ основа, са в размери, както следва:**

- Пасиви/Активи - 0.858(нула цяло и осемстотин и петдесет и осем хилядни)
- Покритие на разходите за лихви – 2.27(две цяло и двадесет и седем стотни),

с което Емитентът изпълнява заложените по емисията финансови показатели.

### **III. Изразходване на средствата от облигационния заем**

Съгласно условията на емисията, набраните от облигационния заем средства се използват за финансиране на общата банкова дейност на Емитента и за финансиране на кредитния портфейл.

Към 31.12.2017 г. средствата, набрани от емисията ипотечни облигации са включени в ликвидните активи на Емитента, с които се финансира общата дейност, включително предоставяне на кредити на клиенти.

Следва да се отбележи, че към 31.12.2017 г. и след извършените първо, второ, трето, четвърто, пето и шесто плащане по главница, сумата на емисията ипотечни облигации е намалена от 5 000 000 евро на 2 750 000 евро.

### **IV. Обезпечение**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по настоящата емисия ипотечни облигации за главница в размер на 5 000 000 евро /пет милиона евро/ към датата на издаване и 2 750 000 евро /два милиона и седемстотин и петдесет хиляди евро/ към 31.12.2017 г., лихва в размер на шестмесечен EURIBOR, увеличен с надбавка в размер на 4.20% (четири цяло и двадесет стотни процента) годишно, както и всякакви други вземания на облигационерите по облигационния заем, Емитентът е учредил в полза на облигационерите първи по ред особен залог върху съвкупността от активите на Емитента, включени в покритието на емисията, съгласно условията на емисията, а именно: ипотечни кредити от портфейла на Емитента, обезпечени с една или повече първи по ред ипотечи в полза на Емитента върху недвижими имоти по чл. 2, ал. 2, т.1-4 от Закона за ипотечните облигации, които кредити са включени в Регистъра на покритието на емисията ипотечни облигации („Основно покритие“).

Съгласно приложимите разпоредби на ЗИО за заместване на напълно или частично изплатени кредити от Основното покритие Емитентът може да включи в покритието на настоящата емисия един или повече свои активи („Заместващо покритие“) от изброените в чл.5 ал.2 от ЗИО. Заместващото покритие не може да надвишава 30% (тридесет на сто) от общия размер на задълженията на емитента по тази емисия.

За заместване на напълно или частично изплатени кредити от покритието Емитентът може да включи в покритието свои активи, отговарящи на изискванията на чл.5, ал.2 от Закона за ипотечните облигации.

*Отчет за спазване на задължения на Емитента за определени условия на емисията, свързани с вида, състоянието и характеристиките на покритието съгласно т. 12 „Обезпечение на предлаганата емисия ипотечни облигации“ и т. 13 „Други условия по емисията, включително ангажименти на Емитента във връзка с обезпечението“ от Документа за предлаганите ипотечни облигации (Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ипотечни облигации на БАКБ АД, ISIN код BG2100006142)*

#### **(1) Минимална обезпеченост**

Емитентът е поел задължение да поддържа минимална обезпеченост на емисията ипотечни облигации в размер на не по-малко от 110% /сто и десет процента/ от размера на непогасената главница по облигационния заем. Минималната обезпеченост се изчислява като сбор от вземанията на Емитента по непогасените главници, с които ипотечните кредити участват в изчислението на Основното покритие и сумата от Заместващото покритие (ако има такова), отнесен към остатъка по емисията (коефициент на обезпеченост).

Към 31.12.2017 г. коефициентът на обезпеченост на емисията ипотечни облигации възлиза на 127.0832% /сто двадесет и седем цяло осемстотин тридесет и две десетохилядни процента/.

#### **(2). Рискова класификация**

Емитентът е поел задължение към датата на включването си в основното покритие на емисията кредитите, формиращи Основното покритие, да са класифицирани като редовни според изискванията, установени в Методологията за провизиране на БАКБ (приета с решение на УС от 15.05.2014 г.), съгласно която „редовни“ са кредитните експозиции с просрочия до 1 /един/ месец.

Към датата на включването си в Основното покритие всички 187 кредита, съставляващи Основното покритие, са класифицирани като редовни според изискванията, установени в Методологията за провизиране на БАКБ. Към 31.12.2017 г. 174 броя кредити от общо 187 кредита, включени в Основното покритие на емисията, са класифицирани в група 401 „Редовни“. Към 31.12.2017 г. класифицирани в група 402 „Под наблюдение“ са 8 кредита, класифициран в група 403 „Необслужвани“ са 3 кредита и в група 404 „Загуба“ – 2 кредита.

Към 31.12.2017 г. 89 от кредитите, първоначално включени в Основното покритие, са погасени.

#### **(3). Валута**

Емитентът е поел задължение кредитите, включени в Основното покритие на емисията да бъдат деноминирани в Евро, Щатски долари и Лева.

Към 31.12.2017 г. всички кредити, включени в Основното покритие, са деноминирани в Евро, Щатски долари или Лева.

#### **(4). Местонахождение на ипотеките имоти**

Съгласно условията на емисията, не по-малко от 85% (осемдесет и пет на сто) от общата стойност на Основното покритие да се формира от кредити, които са обезпечени с ипотека върху имоти с

местоположение в гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас. Не повече от 15% (петнадесет на сто) от общата стойност на основното покритие да се формира от кредити, които са обезпечени с ипотeka върху имоти с местоположение в населени места, различни от гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас.

Към 31.12.2017 г. кредитите, обезпечени с ипотeka върху имоти с местоположение гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас, съставляват 88,97% от общата стойност на Основното покритие. Кредитите, обезпечени с ипотeka върху имоти с местоположение в населени места, различни от гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас, формират 11,02% от стойността на покритието.

(5). Кредитополучатели

Емитентът се е задължил за срока на емисията не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от общата стойност на основното покритие да се формира от кредити, които са предоставени на кредитополучатели – физически лица. Останалите 10% (десет на сто) могат да се формират от ипотечни кредити, предоставени на кредитополучатели- търговски дружества и ЕТ, но при условие, че стойността, с която всеки един от тези кредити влиза в Основното покритие на емисията, е не повече от 5 % (пет на сто) от общата стойност на покритието.

Към 31.12.2017 г. кредитите с кредитополучатели – физически лица формират 98,98% от общата стойност на Основното покритие. Остатъкът в размер на 1,02% се формира от кредити с кредитополучатели – юридически лица и ЕТ. Няма кредит с кредитополучател юридическо лице и ЕТ, чиято стойност да надхвърля 5% от общия размер на Основното покритие.

(6). Задължение за наличие на изготвена оценка, не по-стара от 12 (дванадесет) месеца преди датата на включване на кредит в Основното покритие на емисията

Емитентът е поел задължение за всеки ипотечен кредит, който към момента на включването му в Основното покритие на емисията (към датата на сключване на облигационния заем или след това) има съотношение дълг/стойност на обезпечението (LTV) над 65 % (шестдесет и пет на сто), да има изготвена оценка не по-стара от 12 (дванадесет) месеца преди датата на включването му в основното покритие на емисията.

Към 31.12.2017 г. всички ипотечни кредити, включени в Основното покритие на емисията отговарят на горепосоченото изискване. Съгласно условията по Емисията, това условие не се прилага по отношение на кредит № 24777.01, кредит № 025199.01 и кредит № 007694.01, описани в Приложение №2 към Предложението. За тези кредити, преди датата на включването им в Основното покритие, оценката е по-стара от 12 месеца. За кредит № 025199.01 и кредит № 007694.01 впоследствие е изготвена нова оценка през месец октомври 2014 г.

(7) Заместващо покритие

Към 31.12.2017 г. в покритието на емисията ипотечни облигации няма включено Заместващо покритие.

С уважение:

Илиан Георгиев

Главен Изпълнителен директор



Васил Симов

Изпълнителен директор