



ДОКЛАД

към 30.06.2019 г.

**до облигационерите от емисия ипотечни облигации с
емитент Българо-Американска Кредитна Банка АД
(БАКБ)**

ISIN BG 2100006142

изготвен от

**Ди Ви Инвест ЕАД -
Представител на облигационерите**

10.09.2019 г.

Настоящият доклад е изготвен от Ди Ви Инвест ЕАД в изпълнение на задълженията му по Договор за изпълнение функцията „Представител на облигационерите“, подписан между Българо-Американска Кредитна Банка АД (БАКБ) и Ди Ви Инвест ЕАД (предишно наименование Ти Би Ай Инвест ЕАД) на 23.10.2014 г. Съгласно Предложението за записване на емисията ипотечни облигации с емитент Българо-Американска Кредитна Банка АД (БАКБ), ISIN BG 2100006142 (наричано по-долу за краткост „Предложението“) и подписания между страните Договор, докладът се изготвя единствено и само на база на информацията и/или документите, представени от банката, като тя носи отговорност относно истинността, пълнотата и достоверността на информацията и/или документите, които са съставени от банката и които е предоставила на Представителя на облигационерите.

От своя страна, съгласно предвиденото в чл. 12, изречение второ от Договора за изпълнение функцията „Представител на облигационерите“, БАКБ не носи отговорност за анализите и изводите, направени от Представителя на базата на предоставени верни и пълни данни.

В т. 26.10 от Предложението и съответно в чл. 7 от Договора за изпълнение функцията „Представител на облигационерите“ е регламентирано съдържанието на настоящия доклад, а именно доклад относно:

- б. (а) извършения анализ по т. 26.1. от Предложението, съответно по чл. 2, т.1 от Договора за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“;
- б. (б) изпълнение на задълженията по ЗИО и по Емисията от страна на банката, свързани с вида, състоянието и характеристиките на основното покритие;
- б. (д) изпълнение на другите условия по Емисията от страна на банката;
- б. (е) наличието или липсата на обстоятелства по т. 26.8. от Предложението, съответно по чл. 5 от Договора за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите.“

Настоящият доклад е изготвен на база предоставена от Емитента на 07.08.2019 г., в електронен формат информация по т. 26.1. от Предложението, съответно по чл. 9 от Договора за изпълнение функцията „Представител на облигационерите“ и публично оповестените на 30.07.2019 г. индивидуални, неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети на Българо-Американска Кредитна Банка АД (БАКБ) за второ тримесечие на 2019 г.

Към датата на настоящия доклад, документацията по всички ипотечни кредити, включени в Основното покритие по емисията, в рамките на извършваната от Представителя на облигационерите проверка (оценки на ипотеките имоти; застрахователни полици за ипотеките имоти; удостоверения за тежести върху ипотеките имоти, както и справки чрез отдалечен достъп чрез интернет до имотния регистър), е изцяло прегледана и анализирана, като всички констатации, направени въз основа на нея, са подробно описани в предходните доклади.

Във връзка с изготвяне на настоящия доклад и по искане на Представителя на облигационерите на 16.07.2019 г. БАКБ е депозирала пред Представителя на облигационерите писмо, в което се декларира, че към 30.06.2019 г. всички кредити, включени

в Основното покритие на Емисията (съответно в регистъра на покритието) отговарят на изискванията по т. от 18.1.4.2 до т. 18.1.4.6 от Предложението, а именно:

- Кредитите са обезпечени с една или повече първи по ред ипотечи върху недвижими имоти по чл. 2, ал. 2, т. 1-4 от ЗИО;
- Всички недвижими имоти, върху които са учредени ипотеките са застраховани срещу погиване съгласно чл. 2, ал. 2 от ЗИО;
- Кредитите са деноминирани в евро, в щатски долари или в лева;
- Имотите, които представляват обезпечение по ипотечните кредити, включени или които ще бъдат включени в Основното покритие по Емисията са с местоположения, както следва:
 - (а) не по-малко от 85 % (осемдесет и пет на сто) от общата стойност на основното покритие се формира от кредити, които са обезпечени с ипотека върху имоти с местоположение в гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас;
 - (б) не повече от 15 % (петнадесет на сто) от общата стойност на основното покритие се формира от кредити, които са обезпечени с ипотека върху имоти с местоположение в населени места, различни от гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас;
- Не по-малко от 90 % (деветдесет на сто) от общата стойност на Основното покритие се формира от кредити, които са предоставени на кредитополучатели физически лица. Останалите 10 % (десет на сто) се формират от ипотечни кредити, предоставени на кредитополучатели търговски дружества и ЕТ, и 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.
- За всеки 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), има изготвена оценка не по-стара от 12 (дванадесет) месеца преди датата на включването му в Основното покритие на емисията.

1. Извършен анализ по т. 26.1 от Предложението и съответно чл. 2 от Договора за изпълнение функцията „Представител на облигационерите“. Изпълнение на задълженията по ЗИО и по Емисията от страна на Емитента, свързани с вида, състоянието и характеристиките на Основното покритие.

Анализ относно размера на непогасената главница към момента на отпускане на кредитите и към края на последното завършено календарно шестмесечие:

Към датата на настоящия доклад в Основното покритие по Емисията са включени 187 броя кредити, от които непогасените кредити са 69 броя. Оригиналният им размер към датата им на усвояване е бил общо 11 879 342 евро. Впоследствие поради спадане на нивото на обезпеченост на емисията обезпечението е допълвано с нови кредити.

През разглеждания период няма установено спадане на обезпечеността под минимално изискуемото ниво от 110 %. Размерът на непогасената главница по всички 187 броя кредити, включени в Основното покритие по Емисията, към 30.06.2019 г. е в размер на 2 332 684 евро. В съответствие с чл. 6, ал 1 от ЗИО те участват в изчислението на Основното покритие с общ размер 2 286 921 евро, което представлява 254,10 % от номиналния/остатъчния (900 000 евро) размер на емисията облигации.

Анализ относно срока при отпускане на кредитите и оставащ срок до погасяването им в месеци:

Минималният срок на кредит, включен в Основното покритие при отпускането му е 38 месеца, а максималният - 420 месеца. Според предоставената информация към 30.06.2019 г. минималният оставащ срок до падежа на кредит, включен в Основното покритие е 5 месец, а максималният срок е 357 месеца.

Анализ относно лихви, такси и комисионни по кредитите:

Лихвените проценти, при които са отпуснати кредитите, включени в Основното покритие, са в порядъка между 2,45 % и 16%. Таксите по кредитите са между 0 и 3.95 %.

Анализ относно валутата по кредитите и относно спазване на изискването по т. 18.1.4.3. от Предложението:

Видно от предоставената от БАКБ информация кредитите са предоставяни в евро, щатски долари и лева, с което е изпълнено изискването на т. 18.1.4.3. от Предложението - всички кредити да са деноминирани в евро, щатски долари или лева. За целите на настоящия доклад БАКБ е посочила остатъка им и в евро, по фиксинга на БНБ за деня на формиране на предоставената информация (в табличен вид).

Анализ относно рисковата класификация на кредитите към края на всяка календарна година от момента на отпускането им и към края на последното завършено шестмесечие. Анализ относно спазване на изискването по т. 18.1.4.1. от Предложението:

Забл. Предоставената информация за рисковата класификация е с променена сигнатура.

Към 30.06.2019 г. извън група 401(F1) „Редовни“ има класифицирани 11 броя кредити, от които 4 броя в група 402(F2), 6 броя в група 403(F3) и 1 брой в група 404(F4). Четири от кредитите са изцяло погасени. Общата сума на вземанията по кредити, класифицирани извън група 401(F1) „Редовни“, към 30.06.2019 г. е 73 591.92 евро или 3,15 % от вземанията по всички кредити, включени в Основното покритие.

Видно от представената от БАКБ информация, изискването по т. 18.1.4.1. от Предложението, касаещо класификацията на ипотечните кредити към датата им на включване в Основното покритие по Емисията, е изпълнено по отношение на всички

кредити, които към датата им на включване в Основното покритие са били в група 401 „Редовни, с просрочия до 1 месец“.

Анализ относно вида на кредитополучателите – физически или юридически лица и относно спазване на изискването по т. 18.1.4.5. от Предложението:

От общо 187 броя кредити само 2 броя са предоставени на юридически лица. И двата кредита са окончателно погасени, но съгласно условията на емисията не са изключени от Покритието.

Анализ относно стойността, с която съответният ипотечен кредит се включва в Основното покритие по Емисията и относно спазване на изискванията на чл. 6, ал. 1 от ЗИО и т. 18.1.6. от Предложението:

Предоставената информация (в табличен вид) за Основното покритие показва, че размерът, с който ипотечните кредити влизат в изчислението на Основното покритие, е със стойността на непогасената им главница, но с не повече от 80 % от ипотечната оценка на недвижимите имоти по чл. 2, ал. 2, т. 1 от ЗИО и с не повече от 60 % от ипотечната оценка на недвижимите имоти по чл. 2, ал. 2, т. 2, 3, и 4 от ЗИО.

Констатации относно спазване на изискванията на чл. 6, ал. 1 от ЗИО за размера, с който всеки един кредит е включен в изчислението на Основното покритие по емисията се съдържат в предходните доклади на Представителя на облигационерите, във връзка с извършени документални проверки на оценките на обезпечението по кредитите, включени в Основното покритие по емисията.

Анализ относно спазване на изискването за вида на ипотекираните имоти съгласно чл. 2, ал. 2 от ЗИО и изискването по т. 18.1.4.2. от Предложението:

Съгласно предоставената информация в електронен формат в табличен вид всички кредити, включени в Основното покритие по Емисията, са обезпечени с ипотеки върху имоти, отговарящи на изискванията на чл. 2, ал. 2, т. 1-3 от ЗИО.

Констатации относно спазване на изискванията на чл. 2, ал. 2 от ЗИО за вида на ипотекираните имоти се съдържат в предходните доклади на Представителя на облигационерите, във връзка с извършени документални проверки на копия от застрахователни полици, копия на удостоверения за тежести на ипотекираните имоти, както и справки чрез отдалечен достъп чрез интернет до имотния регистър.

Анализ относно местонахождението на ипотекираните имоти и относно спазване на изискването по т. 18.1.4.4. от Предложението:

Съгласно условията на Емисията, не по-малко от 85 % от общата стойност на Основното покритие по Емисията трябва да се формира от кредити, които са обезпечени с ипотека върху имоти с местоположение в гр. София, гр. Варна, гр. Пловдив и гр. Бургас. Към датата на издаване на Емисията общо 36 броя кредити на обща остатъчна стойност 866 285

евро, представляваща 14,46 % от непогасената главница по всички заложен кредити са били обезпечени с имоти извън горепосочените градове. Към 30.06.2019 г. общо 37 броя кредити с общ размер на непогасената главница 373 672 евро, представляващ 16.02 % от вземанията по всички заложен кредити са обезпечени с един или няколко имота находящи се извън четирите града. Осемнадесет от тези 37 кредита са изцяло погасени, а 3 броя кредити с непогасена главница в размер на 98 703 евро са обезпечени с поне един имот находящ се в изискуемите градове и поне един имот извън тях. Съгласно чл. 6, ал 1 от ЗИО размерът, с който тези 37 кредити влизат в Основното покритие по Емисията към 30.06.2019 г. е 373 672 евро, което представлява 16,34 % от общия размер на Основното покритие.

Горните коефициенти са изчислени на база на предоставената от Емитента информация в електронен формат в табличен вид.

Констатации относно спазване на изискването за местонахождението на имотите, служещи като обезпечение по кредитите, включени в Основното покритие по емисията, се съдържат в предходните доклади на Представителя на облигационерите. Констатациите са в резултата на извършени документални проверки и съпоставки между информацията за местонахождението на имотите, представена от БАКБ в електронен формат и информацията, съдържаща се в удостоверенията за тежести за съответните имоти и в справките чрез отдалечен достъп чрез интернет до имотния регистър за всички кредити включени в покритието.

Анализ относно наличието на ипотечна оценка на ипотеките недвижими имоти, извършена посредством методите, посочени в ЗИО, както и наличието на последващи ипотечни оценки в случаите и при условията на чл. 18 от ЗИО:

За целите на докладите на представителя на облигационерите към датата на настоящия доклад са предоставени за всички кредити включени в Основното покритие по Емисията: оценки (преоценки), изготвени от независими оценители или от служители на банката; копия на застрахователните полици на имотите, ипотекирани в полза на Емитента; за да бъде проверена тяхната наличност и методите, които са използвани при извършване на оценката, съгласно т. 26.1.1., буква „к“ от Предложението за записване на Емисията и чл. 16 от ЗИО.

Всички констатации във връзка с оценките на ипотеките недвижими имоти са отразени в съответните предходни доклади на Представителя на облигационерите.

Анализ относно размера на съотношението между непогасената главница и ипотечната оценка към момента на отпускане на кредитите и към края на последното завършено шестмесечие:

Към 30.06.2019 г. според предоставения регистър на кредитите, включени в покритието по емисията, само 1 кредит е с LTV над 100% с остатъчен дълг в размер на 34 392 евро. Емитентът не е предоставил информация за LTV на кредитите към момента на отпускането им.

Анализ относно вида и размера на заместващото покритие съгласно изискванията на чл. 5, ал. 2 от ЗИО (ако има такава):

Към 30.06.2019 г. в покритието по Емисията няма включено заместващо покритие.

Анализ относно спазване на изискването по чл. 2, ал. 1 от ЗИО и съответно по т. 18.1.4.2. от Предложението - кредитите, включени в Основното покритие по Емисията, да са обезпечени с първи по ред ипотечи върху недвижими имоти:

Съгласно чл. 2, ал. 1 от ЗИО и съгласно условията на Емисията, кредитите, включени в Основното покритие по Емисията, трябва да бъдат обезпечени с една или повече първи по ред ипотечи в полза на банката върху недвижими имоти. В хода на извършените до момента документални проверки по повод изготвянето на предходни доклади, Представителят на облигационерите е изискал от БАКБ и същата е предоставила необходимата информация и документи за всички кредити, включени в Основното покритие по Емисията. За всеки от имотите, служещ като обезпечение, БАКБ е представила копие на удостоверение за тежести за съответния имот/и, издадено след учредяване на ипотеката в полза на банката. За някои от имотите са предоставени и допълнителни документи, пояснения и информация. От своя страна Представителят на облигационерите също е направил за всеки от имотите, служещ като обезпечение справки чрез отдалечен достъп чрез интернет до имотния регистър. На база на така представените документи и допълнителна информация от БАКБ и посочените справки чрез отдалечен достъп чрез интернет до имотния регистър, се констатира, че всички кредити, са обезпечени с първи по ред ипотечи в полза на БАКБ върху недвижими имоти. В допълнение към извършените до момента проверки, както и към 30.06.2019 г. БАКБ представя писмена декларация от представляващите банката, съгласно която всички кредити, включени в Основното покритие по Емисията, са обезпечени с първа по ред ипотека върху недвижими имоти в полза на банката.

Анализ относно изпълнение на задължение по чл. 2, ал. 2 от ЗИО – недвижимите имоти, ипотекирани за обезпечаване на кредитите, включени в Основното покритие по Емисията да са застраховани срещу погиване:

Към датата на настоящия доклад БАКБ е предоставила копия на застрахователни полици за всички имоти, представляващи обезпечение по кредитите, включени в Основното покритие по емисията. Документите са били предоставени във връзка с извършвани проверки при подготовката на предходните доклади на Представителя на облигационерите. Констатациите във връзка със сключените застраховки са отразени в съответните предходни доклади на Представителя на облигационерите.

В допълнение към извършените до момента проверки както и към 30.06.2019 г. БАКБ представя и писмена декларация от представляващите банката, съгласно която всички недвижими имоти, върху които са учредени ипотечи за обезпечаване на съответните кредити, са застраховани срещу погиване съгласно изискването на чл. 2, ал. 2 от ЗИО.

Анализ относно изпълнение на изискването по чл. 6, ал. 3 от ЗИО и съответно изискването по т. 18.1.2. от Предложението, касаещо размера на Основното покритие по Емисията:

Съгласно предоставената информация за състоянието на обезпечението по Емисията към 30.06.2019 г. в полза на Емисията за заложен вземания по ипотечни кредити в размер на 2 332 684 евро или 259,19 % (отношение непогасени главници по ипотечните кредити/номинал (остатъчен размер) на облигационната емисия). Съгласно специфичните изисквания на чл. 6, ал. 1 от ЗИО по отношение на размера, с който ипотечните кредити влизат в изчислението на Основното покритие, размерът на Основното покритие спрямо размера на облигационната емисия е 254.10 %. С горното е изпълнено както изискването на закона за 100 % покритие на емисията, така и специфичните условия по настоящата емисия за минимум 110 % покритие.

Анализ относно изпълнение на изискването по т. 18.1.4.6. от Предложението, касаещо изискване по отношение актуалността на извършената оценка на ипотекирани имоти в случай, че съотношението дълг/стойност на обезпечението (LTV) за ипотечния кредит е над 65 %:

Към 30.06.2019 г. за всички ипотечни кредити, чието съотношение дълг/стойност на обезпечението (LTV) е над 65 % ипотечните оценки отговарят на изискването да не са по-стари от 12 месеца преди датата на включването им в Основното покритие. 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.

II. Изпълнение на другите условия по емисията от страна на БАКБ.

Изпълнение на изискването по т. 18.2.1. от Предложението относно спазване на определени финансови показатели:

Спазване от страна на Емитента на заложените в т. 18.2.1. от Предложението финансови показатели, изчислени на база индивидуални неаудитирани финансови отчети и при спазване на следните формули и изисквания:

1. Пасиви/Активи за целия срок на Емисията – Максимум 0.9 (нула цяло и девет десети)

Стойността на горния показател към 30.06.2019 г., изчислен на база индивидуални неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети за второто тримесечие на 2019 г. е 0,87.

2. Покритие на разходите за лихви = ((Финансов резултат от обичайна дейност преди данъци + разходи за обезценка) + Разходи за лихви (със знак +))/Разходи за лихви, в посочените по-долу размери за съответните периоди от срока на Емисията:

- (а) от датата на издаване на Емисията до 30.09.2015 г. – минимум 0.6 (нула цяло и шест десети)
- (б) от 30.09.2015 г. до 30.09.2016 г. – минимум 0.7 (нула цяло и седем десети)
- (в) от 30.09.2016 г. до 30.09.2017 г. – минимум 0.8 (нула цяло и осем десети)
- (г) от 30.09.2017 г. до 30.09.2018 г. – минимум 0.9 (нула цяло и девет десети)
- (д) от 30.09.2018 г. до датата на падежа на емисията – минимум 1.00 (едно цяло)

Стойността на горния показател към 30.06.2019 г., изчислен на база индивидуални неаудитирани, неконсолидирани финансови отчети за второто тримесечие на 2019 г. е 3,23.


III. Наличието или липсата на обстоятелства по т. 26.8. от Предложението и съответно чл. 5 от Договора за изпълнение функцията „Представител на облигационерите, а именно - допълване на Основното покритие по Емисията с нови ипотечни кредити


През разглеждания период не е осъществено допълване на основното покритие по Емисията.

IV. Обстоятелства, настъпили след 30.06.2019 г., но преди датата на изготвяне на настоящия доклад.

От 30.06.2019 г. до датата на изготвяне на настоящия доклад няма настъпили нови обстоятелства, които да са от значение и да се отнасят към съдържанието на доклада.

гр. София
10.09.2019 г.

Красимир Петков 
Изпълнителен директор

Иван Балтов 
Изпълнителен директор