

„ХипоКредит” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

„ХипоКредит” АД, гр. София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година, с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Седалището на дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14, партер.

Към 31.12.2016 г. капиталът на дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Предметът на дейност е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2016		31.12.2015	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление.

За периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. членове на Съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Данева – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор
- Мария Димитрова Цукровска – Изпълнителен директор

През 2016 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е както следва:

„ХипоКредит” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 – партер

Емилия Аспарухова Любенова няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2016 г.:

Управител, „Кредитекс” ООД

Мария Димитрова Цукровска – Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 – партер

Мария Димитрова Цукровска няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2016 г.:

Управител, „Йонел” ЕООД

Костантина Пантелеева Данева няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Към 31.12.2016 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2016 г. в Дружеството на трудов договор работят 3 човека.

През 2016 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1,482 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 583 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 583 хил. лева, което е намаление с 693 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2015 година.

Към 31.12.2016 година паричните средства на дружеството възлизат на 560 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2016	2015	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	2016/2015
			(хил. лв.)
Приходи от лихви	1,029	687	342
Други финансови приходи	438	113	325
Други приходи, нетно	15	102	(87)
Общо	1,482	902	580

„ХипоКредит” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2016	2015	Изменение 2016/2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	163	178	(15)
Разходи за възнаграждения	278	206	72
Други разходи	11	10	1
Общо	452	394	58

Общият размер на оперативните и административни разходи са се увеличили с 58 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2016	2015	2016/2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(1,201)	(1,541)	340
Приходи от лихви	1,029	687	342
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(369)	(127)	(242)
Други финансови приходи/разходи, нетно	395	(3)	398
Други приходи/разходи, нетно	(437)	(292)	(145)
Финансов резултат преди данъци	(583)	(1,276)	693
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(583)	(1,276)	693

Финансовият резултат за 2016 г. е загуба в размер на 583 хил. лева, която намалява с 693 хил. лв. спрямо 2015 г. Причината е в по-ниските разходи за лихви и увеличените приходи от лихви.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2016	2015
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-39%	-141%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-10%	-19%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-139%	-241%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	35.71	99.40
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	25.33	72.87
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.90	2.13
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.27	0.29
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.74	3.46

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2016 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит” АД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2017 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнтура решението подлежи на преразглеждане.

„ХипоКредит” АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че стойностите на коефициента за ликвидност на дружеството за 2016 г. намаляват спрямо 2015 г. Причината е в увеличаване на задълженията за лихви, което увеличение е в резултат на предоговарянето през месец юли 2016 г. на част от параметрите по издадените от „ХипоКредит” АД емисии облигации, сред които и периодът на лихвено плащане, който се изменя от „3-месечен” на „12-месечен”, като датата на лихвено плащане е 30^{ти} юни.

Падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно – се променя или отменя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, проведено преди 30^{ти} юни всяка година до изплащането на емисията.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2017 г. дружеството ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

2. Събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на „ХипоКредит” АД е изготвен към 31.12.2016 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 27.02.2017 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2016 г.

През февруари 2017 г. „ХипоКредит” АД закупи 51 (петдесет и един) броя безналични корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100038079 на цена 50% от номинала и 170 (сто и седемдесет) броя безналични корпоративни облигации от емисия ISIN код BG 2100018089 на цена 50.8% от номинала, издадени от „ХипоКредит” АД, ЕИК 131241783.

Подадени са заявления до Централен Депозитар за регистриране намалението на броя на облигациите от съответните емисии чрез обезсилването на закупените облигации от „ХипоКредит” АД.

3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за „ХипоКредит” АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечи и/или да си осигури

финансиране за дейността. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През годините, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 г.

Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който все още не е компенсиран.

Кредитен риск

„ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуба от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента е извършена оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости.

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечаващи ипотечно финансиране, задължително са застраховани срещу следните рискове:

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мълния;
- буря;
- ураган;
- градушка;
- наводнение;
- падащи дървета и клони;
- авария на В и К (в това число наводнение от забравени отворени кранове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения.

Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. дружеството редуцира кредитната си задлъжнялост за сметка на наличния паричен ресурс. През периода 2011 г. - 2016 г. не са издавани дългови ценни книжа. В периода декември 2012 г. - декември 2016 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 5,984 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 645 броя изкупени собствени облигации с номинал 406 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. На 16.06.2016 г. „ХипоКредит” АД подаде заявление в „Централен депозитар” АД за регистрация на намаление на броя на емитираните от „ХипоКредит” АД облигации чрез обезсилване на закупените от дружеството.

Към края на 2016 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „ХипоКредит” АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка), като във всеки договор е вписана клауза за неин минимален размер. Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

Валутен риск

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Дружеството е ограничило във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и търговски заеми) в евро, и от друга страна е сключвало договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на дружеството в следните направления:

5 а. Трудности при реализация (продажба) на придобитите от дружеството имоти, обезпечения по финансираните проекти.

Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. Наблюдават се опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране. Регистрираните в края на 2009 г. трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през следващите няколко години. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през периода на криза, запазват същото ниво и през 2016 г.

5 б. Риск от финансови трудности при клиентите. Значими експозиции към други контрагенти, които са или могат да бъдат значително изложени на риск.

През периода от началото на кризата нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на „ХипоКредит” АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, през 2016 г. „ХипоКредит” АД отново обезцени свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като дружеството изплаща само лихви. През 2016 г. „ХипоКредит” АД продължи да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Един от преките ефекти на финансовата криза върху ХипоКредит АД е и увеличаване на просрочените заеми, като след определен период на просрочие дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

5 г. Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

През 2017 г. дружеството не предвижда намаление на персонала и ще положи усилия той да бъде запазен.

5 д. Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства ще се използват за погасяване на задълженията по издадените от „ХипоКредит” АД облигационни емисии.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

Не считаме, че има налични и известни на нас, други съществени обстоятелства, извън гореописаните.

Декларация за корпоративно управление (съгл. чл.100н от ЗППЦК)

ХипоКредит АД (Дружеството) спазва по целесъобразност изискванията и препоръките на Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, по смисъла на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

1. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност от Управителните органи на Дружеството (информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК).

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание на акционерите решава следните основни въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
 2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
 3. преобразува и прекратява Дружеството;
 4. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
 5. одобрява годишните счетоводни отчети след заверка от назначените експерт-счетоводители и разпределението на печалбата;
 6. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнаградението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими;
 7. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
 8. решава издаването на ценни книжа;
 9. решава разпределянето на печалбата и определя размера на дивидентите и вноските към Фонд резервен;
 10. решава разпределянето на привилегированите акции и определя размера на годишния дивидент от тях;
 11. взема решения за прекратяване дейността на Дружеството, като назначава ликвидатори, освен в случаите на несъстоятелност;
 12. решава всички други въпроси, които законът и този устав са му предоставили в изрична компетентност или които не са от компетентността на Съвета на директорите.
- Структурата на управление на Дружеството е едностепенна – Съвет на директорите.

Към 31.12.2016 г. членове на Съвета на директорите на Дружеството са: Мария Цукровска, Емилия Аспарухова и Костантина Данева.

В съответствие със Стандартите за добро корпоративно управление през отчетния период Дружеството е осигурило спазването на някои основни практики посочени по-долу:

1. Запазване на установената практика длъжността председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор да се заемат от едно и също лице.
2. Членовете на управителните органи са предоставили необходимите декларации относно участията си в управителни и контролни органи на други търговски дружества;
3. Членовете на Съвета на директорите са с редовен мандат;
4. Не са настъпили промени в заплащането на членовете на управителните органи;
5. Членовете на управителните органи изпълняват съвестно своите отговорности; при вземане на решения се отнасят справедливо към акционерите; присъстват редовно на заседанията, предварително се запознават с материалите и безпристрастно изразяват своето мнение; спазват стандартите за делово поведение и етика; избягват действия, позиции или интереси, които са в конфликт с интересите на Дружеството или които създават впечатление, че съществува такъв конфликт;
6. Спазва се изискването Съвета на директорите да заседава най-малко един път в месеца. Директорите присъстват редовно на заседанията. Спазват се установените процедури по определяне датата, мястото, часа и дневния ред за заседанията, обсъждане на материалите, вземане на решенията и водене на протокола за заседанията;
7. Защитаване на правата на облигационерите. Основните права на облигационерите включват правото на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството-емитент, както това е предвидено в Раздел II от ЗППКЦ, в чл. чл. 31, 32 и 33 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация (приета на 17.09.2003), както и в издадените до момента Предложения за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане. Съблюдают са изискванията на:

1. Търговски закон;
2. Закон за публично предлагане на ценни книжа;
3. Закон за счетоводство;
4. Закон за независимия финансов одит;
5. Други нормативни актове.

Информация за дружеството е на разположение на облигационерите в Комисията по финансов надзор (E-Register), Българската фондова борса (Extri), бюлетина, издаван от Инвестор.бг (Бюлетин Investor.bg), както и при банките, изпълняващи функцията „довереник на облигационерите” по съответните облигационни заеми. Информацията е достъпна и в офиса на емитента – София, бул. ‘Цариградско шосе’ бл. 14. Емитентът публикува периодичните си отчети на сайта на Бюлетин Investor.bg.

Въпроси могат да се отправят устно на тел. (02)970 49 49 и на факс (02)970 49 40.

8. Равнопоставено третиране на облигационерите. Облигационерите имат право на равен достъп до информация за емитента, независимо от броя и вида на притежаваните от тях облигации, от характера на тяхната търговска дейност, както и от тяхното седалище (в т.ч. националност), размера на техните активи, обороти и печалби и предмета им на дейност.

Облигационерите се третират наравно с първокласните клиенти на емитента и на тях се предоставя достъп до всички публични документи на дружеството на емитента.

Членовете на съвета на директорите и мениджърите са задължени да разкриват наличието на съществен интерес по сделки или по други въпроси, които засягат дружеството.

9. Роля на заинтересованите лица за корпоративното управление. Корпоративното управление на емитента следва стриктно задълженията и процедурите, предвидени в действащата нормативна уредба с оглед гарантиране спазването на законовите права на облигационерите.

Облигационерите имат правото да отнасят писмено свои предложения пред Съвета на директорите на емитента. Последният е длъжен да разгледа, приеме или отхвърли мотивирано всяко от тях.

10. Разкриване на информация и прозрачност. Годишните отчети, представяни от емитента на КФН, БФБ, Бюлетина на Инвестор.бг, банките, изпълняващи функциите „довереник на облигационерите” и на всеки желаещ от облигационерите, се изготвят по одобрен постоянен модел, с което се дава възможност за бързо и точно проследяване на конкретните параметри, резултати и тенденции в дейността на емитента. Те съдържат следните по-важни елементи:

1. Одитирани годишни счетоводни отчети и анализ на финансовите и оперативните резултати на дружеството.

2. Годишен отчет за управлението на дружеството, който съдържа информация относно:

- Изложение на развитието на дейността и на състоянието на дружеството;
- Капиталови ресурси;
- Ликвидност;
- Резултати от дейността;
- Организационна структурата и политиката на корпоративното управление;
- Разкрива се и информация за случаите, когато дадена тенденция, събитие или риск са, от една страна, известни на управителните органи в настоящия момент и, от друга, има голяма вероятност да окажат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му;
- В този отчет се оповестяват и важни събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване;

За облигационерите е достъпна и допълнителна информация, в това число, годишните доклади и счетоводните отчети по международните счетоводни стандарти, изготвени и заверени от специализираната одиторска фирма БДО България ООД.

11. Отговорности на управителните органи. Действията на членовете на Съвета на директорите са напълно обосновани, добросъвестни, като се извършват с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и акционерите.

Не се допуска решенията на Съвета на директорите да имат различно отражение върху различните групи облигационери. Последните се третират еднакво и справедливо.

12. Съветът на директорите на Дружеството контролира изпълнението на програмата за добро корпоративно управление.

2. Система за вътрешен контрол (информация по чл.100и, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

В рамките на системата на управление функцията на вътрешен контрол се изпълнява от Одитния комитет на дружеството, състоящ се от членовете на Съвета на директорите, осъществяващ дейност по проверка и оценка на:

- спазването на законовите изисквания при извършване дейността на дружеството;
- съблюдаване на политиката на дружеството, плановите, вътрешните правила и процедури при извършване дейността на дружеството;
- икономичното и ефективно използване на ресурсите;

- защитата на активите на дружеството от безстопанственост и злоупотреби;
- надеждността и целостта на финансовата и управленската информация;
- точността, пълнотата и навременното изготвяне на счетоводни и други документи и отчети;
- системите за управление и методите за оценка на риска, контрол на различните рискове и тяхното управление;

3. Система за управление на рисковете (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагането на рискове, основните от които са кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

- Кредитен риск

ХипоКредит АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и флукутацията в доходите им, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

- Лихвен и валутен риск

Асоциират се със заплахите от неблагоприятното движение на лихвените проценти, валутните курсове между различните валути, чийто ефект оказва влияние върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ограничава във възможно най-висока степен този риск, като ползва външно финансиране (облигационни и търговски заеми) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти в същата валута, прилагане на умерена инвестиционна политика и др.

- Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. Дружеството редуцира кредитната си задължениост за сметка на наличния паричен ресурс. След 2008 г. не са издавани дългови ценни книжа.

В периода Декември 2012 - Декември 2016 дружеството предплати със собствени средства общо 5, 984 млн евро по главниците на двете емисии облигации.

На 01.06.2016г. ХипоКредит АД закупи 645 (шестстотин четиридесет и пет) броя корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100018089 с Емитент ХипоКредит АД. На 16.06.2016 е подадено заявление до Централен Депозитар за обезсилване на закупените облигации. Все още в Централен депозитар не е регистрирано намалението на броя на облигациите.

Към края на 2016 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

- Оперативен риск

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол и следенето на своевременното плащане на дължимите вноски от клиентите, съдебни дела и др. Тези рискове се регулират чрез обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, застраховка на имота и гаранция на задълженията на ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Предвид трайно влошената

макроикономическа среда през последните няколко години, Дружеството акцентира върху управлението на оперативния риск. Системата за анализ и одобрение на инвестициите, проучването на клиентите, текущият контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

- *Финансов риск*

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. В края на 2010г. Дружеството редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства. В периода Декември 2012 – Декември 2015 г. със собствен ресурс частично се изплатиха главници по двете емисии облигации, а през 2016 г. Дружеството закупи закупи 645 (шестстотин четиридесет и пет) броя корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100018089 с Емитент ХипоКредит АД.

- *Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)*

Непреодолима сила е всяко непредвидимо или непредотвратимо събитие с извънреден характер, дължащо се на обстоятелства, които не могат да се вменят във вина на “ХипоКредит” АД, като, но не само, земетресения, пожари, наводнения, природни стихии, бунтове, граждански размирици или стачки. Тази група рискове включва още: забавяне (спиране) поради мораториум (забрана) от органи и власт на управление, спираща производствената дейност и/или търговията с продукти на Дружеството по причини, които не могат да му се вменят във вина. Това са непредвидими фактори, влиянието на които трудно може да бъде анализирано. Основна част от тези рискове са покрити със сключени застраховки.

За управлението и контрола на идентифицираните рискове дружеството прилага разнообразни аналитични модели и използва широк спектър от информационни източници.

4. Информация по чл. 100н, ал. 8, т 4., а именно: чл. 100н, ал.8, т.4 - информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Дружеството не притежава акции в други дружества, чиито акции са официално регистрирани на фондова борса или борси, намиращи се или функциониращи на територията на една или повече държави-членки.

Няма акционери на дружеството, които да притежават привилегировани акции или други специални права на контрол.

Не са на лице ограничения върху правата на глас, които предоставят акциите.

Общото събрание регулира назначаването или смяната на членове на Дружеството и внасянето на изменения в Устава на дружеството.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван или намаляван по решение на Общото събрание на акционерите

Членовете на Съвета на директорите нямат особени правомощия, свързани с обратното изкупуване на акции.

„ХипоКредит“ АД

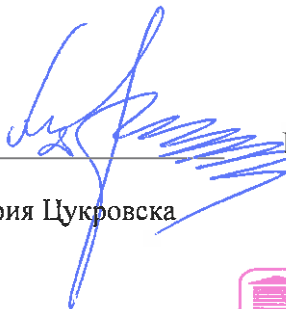
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от индивидуалния доклад за дейността за 2016 година на ХипоКредит АД.

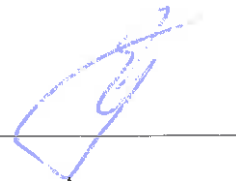
27.02.2017 г.

Изпълнителен директор:



Мария Цуровска

Изпълнителен директор:



Емилия Аспарухова

