

„ХипоКредит” АД

Годишен доклад за дейността към 31.12.2015г.

Гр. София

УВАЖАЕМИ ИНВЕСТИТОРИ,

Годишният доклад за дейността на „ХипоКредит” АД е изготвен в унисон с разпоредбите и изискванията на:

- Чл. 33 от Закона за счетоводството;
- Чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон;
- Чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;

В годишният доклад е представена информация за „ХипоКредит” АД, чийто собственик с 85.72% от акциите е „Кредитекс” ООД. Надяваме се, че информацията, поместена в настоящия документ, ще бъде полезна и изчерпателна за вас – инвеститорите.

За всякакви въпроси и допълнителна информация, моля не се колебайте да се свържете с нас:

“ХипоКредит” АД,

Адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Телефон: +359 (2) 970 49 49 или +359 (2) 970 49 59

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

„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.

На 16.05.2007 г. дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 г. е вписано увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева, чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 г. е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. е взето решение за ново увеличение на капитала от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева, чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2015 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	31.12.2015		31.12.2014	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив“ ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД	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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Дружеството има едностепенна система на управление.

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

Участието на членовете на съвета на директорите 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:

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2015 г.:

- Управител, „Кредитекс“ ООД, ЕИК: 131216673, Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2015 г.:

- Управител, „Йонел“ ЕООД, ЕИК: 116540198, Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

Костантина Пантелеева Данева - член на Съвета на директорите – не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Мария Димитрова Цукровска, Емилия Аспарухова Любенова и Костантина Пантелеева Данева нямат други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

През 2015 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.

Към 31.12.2015 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА

През изминалите няколко години глобалната финансова криза се отрази в посока стагнация на пазара с недвижими имоти, съответно в търсенето на ипотечни кредити като цяло.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Основната дейност на “ХипоКредит” АД е предоставяне на финансиране, обезпечено с ипотека на недвижим имот и корпоративна гаранция от предварително определен гарант, на физически и юридически лица за следните цели:

- ✓ Покупка на недвижим имот – средствата от финансирането ще се използват за плащане покупната цена на имота;
- ✓ Оперативни или капиталови нужди – при ипотekiране на одобрен(и) от финансиращото дружество имоти(и);

Обезпечения по договорите за финансиране

- ✓ Ипотека на недвижим имот в полза на Дружеството;
- ✓ Корпоративна гаранция от предварително определен гарант – гарантиращото дружество поема плащания на погасителните вноски, в случай че кредитополучателя не извърши дължимите и изискуеми погасителни плащания по заема в техния пълен размер в продължение на 6 (шест) поредни месеца;
- ✓ Запис на заповед, издаден от клиента и авалиран от предварително определени физически или юридически лица;
- ✓ Застраховка на имуществото;

Недвижими имоти, приемливи да служат като обезпечение:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиентите жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др.);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради, малки хотели и др.);

<u>Валута на финансирането:</u>	евро (EUR)
<u>Срок:</u>	до 25 години
<u>Минимален размер на финансирането:</u>	5 000 евро
<u>Максимален размер на финансирането:</u>	в зависимост от анализа на кредитоспособността
<u>Такса за разглеждане на проекта:</u>	няма
<u>Гратисен период:</u>	по договаряне
<u>Погасителен план:</u>	по договаряне

Дружеството е приело Процедура за сключване на договори за финансиране, които регламентират условията, въз основа на които се сключват договори, както и установяват реда за проучване и анализ на клиентите и проектите и определянето на компетентните органи за вземане на решение.

Сключване на сделки се извършва след анализ на кредитоспособността и платежоспособността на клиента, икономическата целесъобразност на сделката, оценка на имота, който ще бъде придобит и/или ипотekiран, и решение на съответния компетентен орган, наречен кредитен комитет.

Основни критерии при предоставяне на ипотечно финансиране са съотношенията:

- Размер на заема/Стойност на имота, и
- Размер на заема/Нетни доходи на кредитополучателя.

Продуктът, който предлага Дружеството е финансиране на проекти, като финансирането се гарантира чрез ипотека на имоти. Всички приходи от основна дейност до момента са реализирани от този продукт.

През изминалата 2015 г. в резултат на предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството и съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г. (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти да става само с

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл), „ХипоКредит“ АД не е финансирало нови договори.

ГЛАВНИ ПАЗАРИ

„ХипоКредит“ АД оперира на пазара на ипотечно финансиране в България, като за обезпечения служат следните видове имоти:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, заведения за хранене, складови помещения и др.);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; хотели, търговски складове и др.);

КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството оперира в сегмент на финансовия пазар, за който няма публична статистика, поради което не могат да се представят количествени данни за конкурентноспособността на Дружеството към датата на съставяне на настоящия документ. Предпоставки за конкурентноспособността на „ХипоКредит“ АД са:

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит в сектора на кредитирането;
- Индивидуален подход към клиентите, бърза процедура и стриктни правила за сключване на сделки, мониторинг и управление на риска;
- Предлагане на нестандартизиран продукт;
- Оптимизирана организационна структура.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА

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, променлива бизнес среда.

Изминалата 2015 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружеството, и неговите клиенти. 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 флукуацията 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.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

а) 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 придобиването на 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 загуби 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. 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 се извършва оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при евентуален 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 жилищни имоти и търговски обекти. От 2009 г. строителството се счита за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишлености, туризъм.

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

- пожар, включително последиците от гасенето на пожара;
- удар от мълния;
- експлозия или имплозия;
- удар от летателен апарат, части от него или товара му;
- природни бедствия;
- земетресение;
- тръбопроводна вода;
- всички рискове на трайно монтирани стъкла;
- злоумишлени действия на трети лица;
- удар от превозно средство или животно;
- късо съединение и токов удар/ свличане и сругване.



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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 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 2015 дружеството предплати със собствени средства общо 5, 578 млн евро по главниците на двете емисии облигации.

Към края на 2015 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). 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 ограничава във възможно най-висока степен валутния 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.

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 задължениост, 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 задължениост,



използвайки собствени средства. В периода Декември 2012 – Декември 2015 г. със собствен ресурс частично се изплатиха главници по двете емисии облигации.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител или партньор от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Лицата, заемащи ръководна функция в Дружеството, са заявили своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Неетично и незаконно поведение

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

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.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност. Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г., „ХипоКредит“ АД ще инвестира в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

Рискове, свързани с глобалната финансова криза

До момента Дружеството е концентрирано върху запазване на финансовата стабилност през периода на икономически спад. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на Дружеството в следните направления:

- Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

През Декември 2013 „Стандарт енд Пуърс“ потвърди кредитния рейтинг на България в дългосрочна чуждестранна и местна валута съответно на 'BBB/A-2' и ревизира перспективата от стабилна на отрицателна. Анализаторите от „Стандарт енд Пуърс“ посочват като основен фактор за промяната на перспективата от стабилна на отрицателна „слабите перспективи пред растежа, в резултат от слабото вътрешно търсене, както и нестабилната политическа обстановка, които биха могли да препятстват осъществяването на необходимите структурни реформи“. В доклада се обръща внимание, че за понижаването на оценката за очакваното развитие на българската икономика значително влияят данните за реалния растеж на БВП в периода 2010-2012 г. (средно 1%), което според методологията на S&P оказва възпиращо влияние върху перспективите за развитие на страната. Вътрешното търсене се определя от анализаторите като слабо, поради ниския растеж на кредитите, ограничената

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

инвестиционна активност и високата безработица в страната, в частност високия дял на дълготрайно безработните.

В средата на юни 2014 Standard & Poor's намали кредитния рейтинг на България с една стъпка до BBB- (само едно ниво над неинвестиционния клас). Като причини бяха изтъкнати политическата нестабилност, липсата на реформи и високата безработица. През Декември 2014 последва ново намаление до ниво BB+, като този път посочените причини са ситуацията с КТБ, влошаването на фискалната позиция, слаб икономически растеж.

През Юни 2015 г. три от водещите международни рейтингови агенции Standard&Poor's, Moody's и Fitch потвърдиха оценките си за страната ни съответно - BB+/B със стабилна перспектива, Baa2 със стабилна перспектива и BBB-/BBB съответно в чуждестранна и местна валута със стабилна перспектива.

Оценката за рейтинга на Standard&Poor's е подкрепена от ниския, макар и растящ правителствен дълг, а като ограничаващи фактори са посочени относително ниското равнище на доходите на населението, слабостите в управлението и влошаващата се демографска ситуация. Агенцията предвижда постепенно подобрене на фискалната позиция в средносрочен план. От рейтинговата агенция отчитат големия дял на гръцките банки в активите на банковия сектор като рисков фактор за страната ни.

Standard&Poor's посочва и условията, при които би могла да повиши рейтинга на България, а именно – ако правителството адресира ефективно проблемите в управлението, с което да повиши потенциала за растеж и да спомогне за привличането на повече преки чуждестранни инвестиции в експортния сектор, или при по-високи от прогнозните растежи на БВП. Същевременно намаление на рейтинга би могло да се предприеме, ако финансовата система на страната се нуждае от значителна финансова подкрепа или в ситуация на изходящи финансови средства, което би създавало напрежение върху платежния баланс на страната.

През Декември 2015 Standard & Poor's отново потвърди дългосрочния и краткосрочен кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BB+/B' със стабилна перспектива. Standard & Poor's преценяват, че финансовият сектор продължава да бъде изложен пред важни предизвикателства, но отбелязват, че направените усилия са в посока намаляване на рисковете, имайки предвид насрочения преглед на качеството на активите на банковата система през 2016 г.

Увеличението на лошите и реструктурираните кредити са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и междуфирмената задлъжнялост.

Периодът на рецесия се отрази върху ХипоКредит АД и контрагентите му по следните направления:

- Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и повишените изисквания за условията за кредитиране;
- Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задлъжнялост нараснаха. Увеличават се проблемите, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията;
- Стагнацията на пазара на кредитиране се запазва. От 2012 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите, но е малко вероятно възобновяването на кредитиращата дейност на финансовите институции да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние оказва и включването през 2011 г. на небанковите дружества в Централния кредитен регистър;
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава.
- Регистрираните в края на 2009 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 2015 г.

Във връзка с удължаването на срока на двата облигационни заема през 2013 г., емитирани от дружеството, „ХипоКредит“ АД се задължава да не изплаща дивиденди, да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на облигационните емисии вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотеките недвижими имоти, които са били обезпечени по тези заеми и са били придобити в баланса на „ХипоКредит“ АД до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

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

Броят на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения се увеличава поради ликвидни проблеми.

След нарастването на лошите и предоговорени кредити след 2009 г., през 2013 и 2014 са отчетени намаления на относителния им дял в общия кредитен портфейл, дължащи се както на частично подобряването на обслужването, така и на отписването им като загуба или на продажбата им. Обемът на лошите и реструктурирани кредити (без овърдрафтите) продължава да спада и през 2015 г., като през Декември 2015 се озовава на близо четири и половина годишно дъно, показват изчисленията на Investor.bg на база паричната статистика на БНБ. През декември понижението е от 2% на месечна и 4,62% на годишна база до 8,788 млрд. лв. Така в края на 2015 г. дялът на лошите кредити намалява до 23,3%. Като цяло спадът на лошите кредити се дължи на комбинацията от свито кредитиране и прочистване на портфейлите на банките. Продажбите на пакети с необслужвани кредити може би са били по-интензивни в последните месеци на 2015 г. на фона на подготовката на трезорите за прегледа на качеството на активите и стрес тестовете, които започнаха през февруари 2016.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. 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, ХипоКредит АД периодично обезценява своите вземания.

- 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 ХипоКредит АД изплаща само лихви, а при акумулиране на средства погасява частично и главниците. През 2015 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

Съгласно одобрените през месец януари 2013 г. промени в условията на издадените от ХипоКредит АД емисии корпоративни облигации, дружеството има право да извършва еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД 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.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

През периода на кризата дружеството подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение.

Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г., „ХипоКредит“ АД ще инвестира в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложените в полза на банките довереници портфейл.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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

През 2016 г. дружеството не предвижда намаление на персонала и ще положи усилия той да бъде запазен.

- Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства се влагат в срочни депозити в лева или евро.

- Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2015 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 902 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 1,276 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 1,276 хил. лева, което е намаление с 243 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2014 година.

Към 31.12.2015 година паричните средства на дружеството възлизат на 449 хил. лева.

Приходите на дружеството са както следва:

	2015	2014	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	2015/2014
			(хил. лв.)
Приходи от лихви	687	1,099	(412)
Други финансови приходи	113	112	1
Други приходи	102	105	(3)
Общо	902	1,316	(414)

Приходите са намалели в сравнение с 2014 г. с 414 хил. лева поради свиване на дейността.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2015	2014	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	2015/2014
			(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	178	150	28
Разходи за възнаграждения	206	135	71
Други разходи	10	3	7
Общо	394	288	106

Общият размер на оперативните и административни разходи са се увеличили с 106 хил. лв.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2015 (хил. лв.)	2014 (хил. лв.)	2015/2014 (хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(1,541)	(1,664)	123
Приходи от лихви	687	1,099	(412)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(127)	(761)	634
Други финансови разходи, нетно	(3)	(10)	7
Други приходи/разходи, нетно	(292)	(183)	(109)
Финансов резултат преди данъци	(1,276)	(1,519)	(1,512)
Разходи за данъци	-	-	3
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(1,276)	(1,519)	(243)

Финансовият резултат за 2015 г. преди данъци е загуба в размер на 1,276 хил. лева, която намалява с 243 хил. лв. спрямо 2014 г. Причината е в по-ниските разходи за обезценка на финансови активи.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2015	2014
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-141%	-115%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-19%	-19%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-241%	-215%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	99.40	75.42
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	72.87	55.41
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	2.13	1.39
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.29	0.34
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.46	2.91

Показателите за финансово-счетоводен анализ са изчислени съобразно падежната структура на задълженията по заемите, изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2015 г. договори.

През 2015 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 2016 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура 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 стойността на коефициента за бърза ликвидност на дружеството за 2015 г. нараства спрямо 2014 г., а този за абсолютна ликвидност е почти без промяна.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

През януари 2013 г. падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 18.12.2017 г. и 30.06.2018 г.

Съгласно решенията на ОСО и на двете емисии от януари 2013 г. дружеството се задължава да не изплаща дивиденди, да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на облигационните емисии 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 ипотекирани недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на „ХипоКредит“ АД) до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

Общият размер на обезпечението по емисия облигации с ISIN код BG 2100038079 в полза на банката-довереник съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 Септември 2015 г. е EUR 4 544 722 (четири милиона петстотин четиридесет и четири хиляди седемстотин двадесет и две) евро, в т.ч. вземания в размер на 4 467 640 евро и парични средства по банкова сметка в размер на 77 082 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 110.26%, при изискване, съгласно цитираните ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията по емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2015 г. е 6 920 595 (шест милиона деветстотин и двадесет хиляди петстотин деветдесет и пет) евро, в т.ч. 6 807 552 евро вземания и 113 043 евро парични средства по банкови сметки при банката-довереник, при което обезпечеността на главницата е 109.85%, при изискуемо съотношение 110%.

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 2016 г. дружеството ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

1. Описание на вътрешни и външни източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите парични наличности.

Основен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 7 млн. лв. (изцяло записан и внесен), както и външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационни емисии
- Заеми

По-подробна информация за облигационните емисии и заемите на дружеството е представена в т. 3.

2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

През 2015 г. година дейността на Дружеството се финансира предимно чрез собствени средства.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Поради настъпилите негативни изменения в икономическата обстановка през последните няколко години, ХипоКредит АД ограничава генерирането на нов привлечен ресурс и не издава нова емисия облигации.

3. Данни за заеми, получени от Дружеството

3.1. Облигационни заеми

Към 31 декември 2015 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Текущ номинал – 4,122 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания са 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Договорни условия:

- Текущ номинал – 6,300 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания са 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Към 31.12.2015 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 22,424 хил. лв., от които парични средства в размер на 372 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2014 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	20,384	20,384
- главница	20,384	20,384
Текуща част, в т.ч.	28	28
- главница	-	-
- натрупани лихви	28	28
Общо	20,412	20,412

Задължението в размер на 28 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 19.12.2015 г. - 31.12.2015 г. със срок за плащане до 30.03.2016 г.

3.2. Търговски заеми

Към 31 декември 2015 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с TBI Financial Services B.V. /свързано лице/при следните условия:

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

	31.12.2015 (хил. лв.)	31.12.2014 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
Общо	2,262	2,262

3.3. Банкови заеми

Към 31 декември 2015г. Дружеството не ползва привлечен банков ресурс.

През 2015 г. година дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

ИНВЕСТИЦИИ

1. Главни инвестиции на „ХипоКредит“ АД, направени от датата на последния публикуван финансов отчет.

„ХипоКредит“ АД работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно бизнес финансиране на физически и юридически лица.

След 31.12.2015г. до датата на изготвяне на настоящия документ, „ХипоКредит“ АД не е направило съществени инвестиции.

2. Бъдещи инвестиции на Дружеството, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент

Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар, необходим за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с дейността.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на „ХипоКредит“ АД

В условията на продължаваща влошена икономическа среда и съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г., „ХипоКредит“ АД би инвестирало в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

4. Значими нови продукти или дейности

За периода от 29.04.2004 г. /датата на решението на СГС за вписване на Дружеството в търговския регистър/ до датата на изготвяне на настоящия документ не са регистрирани необичайни и редки събития, нови продукти или дейности, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на „ХипоКредит“ АД.

АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2015 г. основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2015 г. капиталът е изцяло внесен.

Акционер	31.12.2015		31.12.2014	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив“ ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД	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

През 2015 г. няма придобити и прехвърлени собствени акции. През годината няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите акции и облигации на дружеството. Няма специални права, различни от общите права по ТЗ, на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството. Няма сключени сделки по договорите по чл.240б, сключени през годината. Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

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:

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2015 г.:

- Управител, „Кредитекс“ ООД, ЕИК: 131216673, Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2015 г.:

- Управител, „Йонел“ ЕООД, ЕИК: 116540198, Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер

Костантина Пантелеева Дансва - член на Съвета на директорите – не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Мария Димитрова Цукровска, Емилия Аспарухова Любенова и Костантина Пантелеева Дансва нямат други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

През 2015 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.

Към 31.12.2015 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2015 г. в Дружеството работят 4 човека.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО

Прилаганата от Дружеството политика е изцяло в съответствие с приетата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Повече информация може да бъде намерена в съответното приложение към годишния доклад.

В изпълнение на разпоредбите на Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа прилагаме следната допълнителна информация:

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Такава информация е предоставена в частта „Информация за дейността“ от настоящия документ.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

2. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информацията за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Такава информация е предоставена в частта „Финансово състояние на дружеството“ от настоящия документ.

3. Информацията за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

4. Информацията относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Към 31 декември 2015 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBI Financial Services B.V., свързано лице, анексирано към края на декември 2012 при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.08.2018 г.

	31.12.2014	31.12.2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.		
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
Общо	2,262	2,262

Не са извършвани сделки, които са извън обичайната дейност на „ХипоКредит“ АД или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2015	31.12.2014
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	22,052	23,556
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	372	2
Общо	22,424	23,558

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Съгласно Протокол на заседание на общото събрание на акционерите на „ХипоКапитал“ АД СИЦ (дъщерно дружество на Хипокредит АД) от 29.06.2012 г. е взето решение за обявяване на дружеството в ликвидация, което е вписано в Търговския регистър на 24.08.2012 г.

С решение на Агенция по вписванията от 15.08.2013 г. „ХипоКапитал“ АД СИЦ - в ликвидация е заличено като търговец.

Към 31.12.2015 г. „ХипоКредит“ АД няма инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в България и чужбина.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Подробна информация за сключените от емитента заеми е дадена в частта „Ликвидност и капиталови ресурси“ от настоящия документ.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Основната дейност на дружеството майка Кредитекс ООД е предоставяне на гаранции/гаранционни сделки. Портфейлът на ХипоКредит АД, формиран от договори за заем, обезпечени с ипотека, е гарантиран от дружеството майка Кредитекс ООД. Конкретните условия са дефинирани индивидуално във всеки договор, сключен между ХипоКредит АД, Кредитекс ООД и клиента.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период няма извършена нова емисия ценни книжа. Информация за изразходването на средствата от предходните издадени емисии облигации се подава регулярно съгласно законоустановените срокове.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

За 2015 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

Дружеството обслужва регулярно задълженията си по облигационните и търговски задължения (информация за задълженията, вкл. за промяна на условията на облигационните заеми, са представени в частта „Ликвидност и капиталови ресурси” от настоящия документ).

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Няма специфични инвестиционни намерения, различаващи се от целите, поставени за основната дейност на дружеството. Не се планира да се променя структурата на финансиране.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма промени в основните принципи на управление на емитента или на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Дружеството е изградило строга система за вътрешен контрол по отношение на финансовите отчети, която е тясно свързана с отчетността, водена от всички дружества в рамките на икономическата група. По отношение на финансовото състояние на дружеството се изготвят специализирани информационни справки на месечна, тримесечна и годишна база. Всяка година се актуализира бюджет, а в края на годината се прави анализ за постигнатите резултати, които са в пряка корелация и с финансовата отчетност. Системата за управление на рисковете е описана в частта „Рискове, свързани с дейността” от настоящия документ.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Няма промяна.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2015 г. е 101 хил. лева /към 31 декември 2014 – 65 хил. лева/.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на управителните органи на ХипоКредит АД не притежават акции на емитента ХипоКредит АД.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма информация за договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента. Няма висящи съдебни производства, касаещи задължения на емитента.

Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, надвишават сумата от 659,7 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (6597 хил. лв. към 31 декември 2015 г.).

стойност в евро	дело
330 000	т. дело №193/2013 г.
206 786	гр.д. № 126/2015 г.
1 678	гр.д. № 1702/2015г.
96 189	гр. д. № 3524/2014 г.
22 383	т.д.№ 70/2014 г.
13 300	т.дело №30/2013 г.
10 000	гр. дело №769/2013 г.
368 954	т. дело №165/2013 г.
37 000	т. дело №166/2013 г.
67 500	т. дело №37/2014 г., 5 с-в
10 000	гр. дело №247/2014 г.
	гр. дело №648/2014 г.
36 081	гр. дело №10241/2012 г.
107 746	гр. дело №4141/2013 г.
71 000	т. дело № 33/2014 г.
72 000	гр. дело №2868/2013 г.
5 000	гр.д. №28476/2014 г

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2015 г.

3 000	гр.д. №34944/2014 г.
	гр.д. №17547/2013 Г.
	т.д. № 33/2013г. на ПзОС Въззивно търговско дело 561/2015 на АС-Пловдив
355 000	т. дело №810/2013 г.
22 800	т.дело №534/2014г.
254 665	т. дело №34/2014 г.
6 000	гр. д. 51796/2013 г.
30 269	гр.д. № 4692/2015 г.
	т.д. № 481/2015 г.
57 000	тр.д. 6161/2015 г., ТО-VI-9 състав
90 000	гр.д. № 20659/2014 г. ГО, I-7 с-в
2 274 351	общо

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Инвеститорите могат да се свържат с дружеството чрез посочените по-долу контакти:

“ХипоКредит” АД,

Адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Телефон: +359 (2) 970 49 49

Факс: +359 (2) 970 49 40

E-mail: e.asparuhova@hypocredit.bg

Лице за контакт: Емилия Аспарухова – Изпълнителен директор, от 09,00 до 18,00 ч.

Представяващи дружеството:

Мария Цукровска:.....
Изп. директор

Емилия Аспарухова:
Изп. директор

