

„ХипоКредит“ АД
Годишен доклад за дейността към 31.12.2011г.
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 със 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

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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.

На 16.05.2007 година 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 година 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 година 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. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си 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.

Предмет на дейност на дружеството е финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, незабранени от закон.

Към 31.12.2011 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2011		31.12.2010	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	<u>70,000</u>	<u>100.00</u>	<u>70,000</u>	<u>100.00</u>

Към 31.12.2011 г. членове на съвета на директорите са:

Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
Ариел Хасон – Член на СД
Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор
Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор
Дружеството се представлява заедно от:
Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор
Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА

През изминалите две години глобалната финансова криза се отрази в посока стагнация на пазара с недвижими имоти, както и върху търсенето на ипотечни кредити като цяло. 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 ипотекиране 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, издадена от клиента и авалирана от предварително определени физически или юридически лица;

Застраховка на имуществото;

Недвижими имоти, приемливи да служат като обезпечение:

Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;

Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);

Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; малки хотели, търговски складове и др.);

Валута на финансирането: евро (EUR)

Срок: до 25 години

Минимален размер на финансирането: 5 000 евро

Максимален размер на финансирането: в зависимост от анализа на кредитоспособността

Такса за разглеждане на проекта: няма

Гратисен период: по договаряне

Погасителен план: по договаряне

Дружеството е приело Правила за сключване на договори за финансиране, които регламентират условията и процедурите, 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

ХИПОКРЕДИТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

имота, който ще бъде придобит и/или ипотекан, и решение на съответния компетентен орган, наречен кредитен комитет.

Структура на кредитните комитети и компетентност:

Членове:

Финансовият аналитик, подготвил анализа на конкретната сделка;

Регионалният мениджър на Дружеството-гарант;

Член на СД на "ХипоКредит" АД (1-ви член на СД от страна на ТБИФ)

Член на СД на "ХипоКредит" АД (2-ри член на СД от страна на ТБИФ)

Член на СД на "ХипоКредит" АД (3-ти член на СД)

1-ви Изпълнителен директор на "ХипоКредит" АД (управител на Кредитекс);

2-ри Изпълнителен директор на "ХипоКредит" АД (ТБИФ)

Нетен размер на заема	Кредитен комитет
До 100 000 евро	[1], [2], плюс който и да е от: [3], [4] и [7], плюс който и да е от: [5] и [6]
Над 100 000 евро	[1], [2], плюс всички от: [3], [4], [5], [6] и [7]

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 един – финансиране на проекти, като финансирането се гарантира чрез ипотека на горните видове имоти. Всички приходи от основна дейност до момента са реализирани от този продукт.

ГЛАВНИ ПАЗАРИ

"ХипоКредит" АД планира да развива и занапред дейност на пазара на ипотечно финансиране в България, като обезпечения ще служат следните видове имоти:

Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;

Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);

Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; малки 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 ипотечното кредитиране;

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, 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 ипотека. Малкото количество финансирани проекти ще забави постигането на необходимия за развитието на компанията ръст на приходите, а влошеното качество на портфейла ще резултира в незадоволителна рентабилност на инвестицията. 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, както и лошо управление на Дружеството и неправилна бизнес стратегия. С цел управление на този риск, в случая на компания, оперираща във влошена икономическа среда, е необходима задълбочена оценка на квалификацията и опита на мениджърския екип, постоянен анализ на състоянието на пазара и сектора и перспективите за тяхното развитие, както и проследяване на главните фактори, пораждащи несигурност в ритмичното генериране на приходи. Към момента това са: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена макроикономическа среда, типични рискове за отраслите, в които оперират клиентите на дружеството, както и волатилна 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 2011 г. ХипоКредит АД оперира във все още влошена икономическа среда, от която са повлияни и клиентите на Дружеството. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който не се очаква да бъде компенсиран изцяло и през идните няколко години. Дружеството продължава да бъде предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които се финансират.

Кредитен риск

ХипоКредит АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността 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:

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 се прави 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. 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 обезпечавачи 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, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава.

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 задължнялост за сметка на наличния паричен ресурс. През 2011 г. не са издавани дългови ценни книжа.

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 плус 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 заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани 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 или с измами, съдебни дела и др. подобни. 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 две 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 решава да редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства, както и финансиране от непреките чуждестранни собственици.

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. Поради спецификата на дейността си, основната част от оперативната дейност на

Дружеството се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна функция в дейността на Дружеството е заявило 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)

а) 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.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С НАСТЪПИЛАТА ГЛОБАЛНА 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 2010 г. възстановяването вървеше с бавни темпове. След края на второто тримесечие на 2010 г. България официално излезе от рецесия и се появиха първите сигнали за стабилизация - регистриран ръст на износа и на промишленото производство. България изпадна в рецесия 6 месеца след останалите страни от ЕС, поради което се очаква възстановяването да е най-бавно от всички държави, членки на ЕС. Пряката зависимост от чуждестранни инвестиции, както и съществуващата все още финансова нестабилност в някои страни-членки на ЕС, също забавя процеса на възстановяване. Съгласно проучване на Виенския институт за международни икономически изследвания (WIIW), през 2010 година покачането на БВП на България беше близо до нулата в резултат на трудния период на ребалансиране на икономиката, изразяващо се предимно в продължаващо свиване на вътрешното търсене и намаляване на дефицита по текущата сметка. Подчертаното възстановяване на износа беше съпътствано от свиване както на частното потребление, така и от още по-ясно изразеното намаляване на инвестициите. Процесът на наваксване на закъснението през последното десетилетие беше прекъснат, а огромната разлика в доходите в сравнение със Западна Европа се задълбочи.

Вътрешното търсене продължи да бъде вяло, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика. През месец юли 2010 г. Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България - ВВВ. В края на 2010 г. България се оказа третата най-малко задлъжняла страна в ЕС след Естония и Люксембург, което допринесе за това рейтинговата агенция "Муудис" (Moody's) да потвърди кредитния рейтинг на България "Ваа3" с положителна перспектива, а през май и рейтинговата агенция Fitch повиши перспективата на българския кредитен рейтинг. През юли 2011г. "Муудис" (Moody's) повиши още веднъж кредитния рейтинг на България от "Ваа3" на "Ваа2".

През 2011 г. възстановяването на икономиката на България стартира и се очакваше да продължи и следващите години. Въпреки това нарастването на брутния вътрешен продукт (БВП) остана ограничено поради слабото търсене и предлагане. Резкият спад на производството в повечето от тези страни след световната финансова криза доведе до абсолютен и относителен спад на БВП на човек от населението.

В края на изминалото тримесечие дълговата криза в еврозоната застраши умереното възстановяване на икономиката, което се наблюдава в развиващите се страни в Европа. Основният риск е от разширяване на кризата с държавния дълг в някои икономики от еврозоната. Спасителните пакети не успокоиха пазарите. От МВФ също предупредиха, че нарастването на проблемите с държавния дълг и финансовия сектор в еврозоната може да подкопаят растежа в развиваща се Европа заради силната финансова и икономическа обвързаност.

Проблемите с държавния дълг в Западна Европа поставят предизвикателства пред възстановяването в региона. Страните в Източна Европа са особено зависими от Западна Европа като експортен пазар и източник на финанси и емиграция, поради което по-слабият растеж на Запад ще засегне и региона.

През Декември 2011 Международната рейтингова агенция Стандарт енд Пуърс (Standard & Poor's) потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута на равнище "BBB/A-3" със "стабилна" перспектива. Стандарт енд Пуърс очаква икономическото възстановяване на България "да се забави през 2012 година и икономическият растеж да намалее до 1,5 процента спрямо около 2,0 процента през 2011 година", отразявайки икономическото забавяне в основните търговски партньори на България от Европейския съюз. Агенцията определя дългосрочния кредитен рейтинг на България на същото ниво като това на Русия и Литва.

Агенция Мудис (Moody's) поставя оценка "Baa2", а Фич (Fitch) - оценка "BBB-" на дългосрочния рейтинг на страната. България, най-бедната членка на ЕС по брутен вътрешен продукт (БВП) на човек от населението, устоя на глобалната рецесия през 2009 г. без да се наложи да поиска международна финансова помощ. България насочва към ЕС 60 процента от износа си.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Делът на лошите и предоговорени кредити продължи да расте и през 2011 г.

- 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. В зависимост от икономическата среда понякога рисковете са по-големи. Нивото на влошаване на кредитния портфейл на банките е свързано с икономическия растеж, измерен чрез БВП и нивото на безработицата. 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 свои финансови активи.

- 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. И през тази година ХипоКредит АД продължава да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Увеличените просрочия,

породени от глобалната финансова криза, не подминаха и ХипоКредит АД. След конкретен период, Дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

През 2009 г., 2010г. и 2011г. дружеството подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и рестриктивни. Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации. Намаление на персонала не се предвижда.

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

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Всички свободни 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 2011 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 3,734 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 537 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 484 хил. лева, което е намаление с 8 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2010 година.

Към 31.12.2011 година паричните средства на дружеството възлизат на 2,685 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 1,940 хил. лева спрямо предходната година.

Приходите на дружеството са както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,671	5,169	(1,498)
Други приходи	63	32	31
Общо	<u>3,734</u>	<u>5,201</u>	<u>(1,467)</u>

Приходите през 2011 г. са намалели в сравнение с 2010 г. с 1,467 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	124	185	(61)

ХИПОКРЕДИТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Разходи за възнаграждения	108	100	8
Други разходи	23	28	(5)
Общо	255	313	(58)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2011 г. в сравнение с 2010 г. е намалял поради снижаването на разходите, свързани с администрирането на лошите вземания на дружеството и частност разходите за съдебни разноски.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)	2011/2010 (хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,550)	(2,974)	424
Приходи от лихви	3,671	5,169	(1,498)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(347)	(1,310)	963
Други финансови разходи, нетно	(45)	(57)	12
Други разходи, нетно	(192)	(281)	89
Финансов резултат преди данъци	537	547	(10)
Разходи за данъци	(53)	(55)	2
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	484	492	(8)

Финансовият резултат за 2011 г. преди данъци намалява с 10 хил. лева в сравнение с 2010 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2011	2010
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	13%	9%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	5%	6%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	86%	89%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.75	1.11
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.68	1.07
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.17	0.48
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.26	0.21

Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.80	4.68
--	------	------

През 2011 г. година дейността на дружеството се финансира чрез използване на средства от собствени средства.

Рентабилността на дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. 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 стойности на коефициентите за ликвидност на дружеството за 2011 г. намаляват спрямо 2010 г., като стойностите им са около обичайните за съответните коефициенти. Намалението се дължи основно на решението за обезценка на лоши вземания, на намалените парични наличности, свързани с изплащането на заеми, както и с предстоящото през 2012 година плащане по емисия корпоративни облигации.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2012 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика, да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията, както и ще продължи с консервативната си политика на финансиране към клиенти.

През изминалата 2011 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството, са се отразили в няколко направления: спад в броя финансирани договори, спад в средната сума на единичен договор и общ спад в новогенерирания портфейл. През 2011 г. дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2010 г. на обща стойност около 1,846 хил. лв. Най-голям е броят на приетите обезпечения, находящ се в гр. Пловдив и гр. София. С най-голям дял в приетите обезпечения са тези за жилищни нужди.

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

Банкови кредити

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

2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

През 2011 г. година дейността на Дружеството се финансира предимно чрез собствени средства.

ХИПОКРЕДИТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

3. Данни за заеми, получени от Дружеството

б) 3.1. Облигационни заеми

Към 31 декември 2011 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 18.12.2007 г. е 60 месеца;

Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Номинал - 10,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 30.07.2008 е 60 месеца;

Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Към 31.12.2011 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 36,495 хил. лева, както и с парични средства в размер на 1,431 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

с) 3.2. Търговски заеми

Към 31 декември 2011 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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 30.06.2012 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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 30.06.2012 г.

д) 3.3. Банкови заеми

Към 31 декември 2011 г. Дружеството не ползва привлечен банков ресурс.

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. Основните инвестиции на Дружеството от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност.

Дружеството има инвестиция в дъщерното си дружество „ХипоКапитал“ АДСИЦ, възлизаща на 457 хил. лв., представляващи 70,30% от капитала.

След 31.12.2011 г. до датата на изготвяне на настоящия документ, „ХипоКредит“ АД не е направило други 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 темпа на разширяване обхвата на дейност. Основната част от предстоящите инвестиции на „ХипоКредит“ АД ще бъдат насочени към основната му дейност – отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти.

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

В условията на продължаваща влошена икономическа среда за 2012г. се предвижда бъдещите инвестиции в отпускане на нови ипотечни кредити да бъдат финансирани основно със собствени средства. При наличието на подходящи икономически условия, Дружеството не изключва възможността да емитира нова емисия облигации.

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 2011 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 31.12.2011 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2011		31.12.2010	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7,14

ХИПОКРЕДИТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз 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 2011 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, тъй като системата на управление на Дружеството е едностепенна.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2011 г. членове на съвета на директорите са:

Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
Ариел Хасон – Член на СД
Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор
Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор
Дружеството се представлява заедно от:
Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор
Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2011 г. е 57 хил. лева /към 31 декември 2010 – 57 хил. лева/.

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:

Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул."Димитър Хаджикоцев" № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011 г.:

Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,
София Портфолио Б.В. – Холандия

Член на Съвет на директорите на “Ти Би Ай Файненшъл
Сървисиз България” ЕАД

Член на Съвета на директорите, „ХипоКредит“ АД

Зам. председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“
ЕАД

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

Валентин Ангелов Гълъбов:

не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;

Ариел Хасон – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011 г:

Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия

Член на Надзорния Съвет, „AVIS“, Украйна

Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД

Член на Съвета на директорите на TBIF Financial Services BV, Холандия

Член на Съвета на директорите, „S.C. TBI Credit IFN“ S.A. Румъния

Изпълнителен директор, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД

Член на Административния съвет, „TBI Leasing IFN“ S.A., Румъния

Управляващ директор, „Sofia Portfolio B.V.“ Холандия

Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД

Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД

Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

Ариел Хасон:

не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;

Ивайло Живков Ботев – Управител

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011:

Управител, „Интерекс Партньрс“ ООД

Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД

Управител, „Хипо Актив“ ЕООД

Управител, „Ремю“ ООД

Управител, „4.Море“ ООД

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,
„ХипоКредит“ АД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2011:

Ограничено отговорен съдружник, „Интерекс Партньърс“ ООД
– 48% от капитала

Ограничено отговорен съдружник, „4.Море“ ООД – 100% от
капитала

Ивайло Живков Ботев:

не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Емилия Аспарухова Любенова нямат други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2011 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2011 г. в Дружеството работят 2 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:

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.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация 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 информация 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. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма сключени големи сделки по смисъла на чл. 114 от ЗППЦК.

4. Информация 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 2011 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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 30.06.2012 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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 30.06.2012 г.

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.

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:

	31.12.2011	31.12.2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	36,495	33,212
Общо	<u>36,495</u>	<u>33,212</u>

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.

Дружеството има инвестиция в дъщерното си дружество „ХипоКапитал“ АДСИЦ в размер на 457 хил. лв. и представляващи 70% от капитала. „ХипоКредит“ АД няма други 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 изцяло гарантиран от дружеството майка Кредитекс ООД. Конкретните условия са дефинирани индивидуално във всеки договор, сключен между ХипоКредит АД, Кредитекс ООД и крайния клиент. Дъщерното дружество на ХипоКредит АД не е предоставяло гаранции по заеми.

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 2011 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.

Такава информация е предоставена 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 рисковете.

Дружеството е изработило 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.

През 2011г. са настъпили следните промени:

На 18.11.2011 г. Търговският регистър към Агенция по вписванията, гр. София, вписа промяна в състава на Съвета на директорите на ХипоКредит АД и промяна в представляващите дружеството, за което заинтересованите лица са своевременно уведомени.

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.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2011г. е 57 хил. лева /към 31 декември 2010 – 57 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

ХИПОКРЕДИТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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.

ХипоКредит АД е емитент на ценни книжа.

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.

Понастоящем не съществуват 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. Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, не надвишават сумата от 938 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (9,379 хил. лв. към 31 декември 2011г.). Няма висящи съдебни производства, касаещи задължения на емитента.

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 12

Факс: +359 (2) 970 49 39

E-mail: e.asparuhova@hypocredit.bg

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

Представляващи дружеството:

Ивайло Ботев:.....

Изп. директор

Чрез Мария Цукровска -

ПЪЛНОМОШНИК



Емилия Аспарухова:

Изп. директор