

„ХипоКредит“ АД

Годишен доклад за дейността към 31.12.2014г.

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 2014 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 31.12.2014 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	31.12.2014		31.12.2013	
	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 2014 г.

Дружеството има едностепенна система на управление.

За периода 01.01.2014 г. – 07.07.2014 г. членове на Съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Данева – Член на СД
- Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
- Ариел Хасон – Член на СД
- Ивайло Жвков Ботев – Член на СД и изпълнителен директор

За периода 08.07.2014 г. – 31.12.2014 г. членове на Съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява заедно от:

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

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 31.12.2014 г.:

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

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.

Мария Димитрова Цукровска и Костантина Пантелеева Данева не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

През 2014 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 31.12.2014 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.



3

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Основната дейност на “ХипоКредит” АД е предоставяне на финансиране, обезпечено с ипотeka 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 ипотекване на одобрен(и) от финансиращото дружество имоти(и);

Обезпечения по договорите за финансиране

- ✓ Ипотeka 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 клиента 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 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 имота, който ще бъде придобит и/или ипотекван, 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 ипотeka на имоти. Всички приходи от основна дейност до момента са реализирани от този продукт.

През изминалата 2014 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



4

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

21.01.2013 г. (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти да става само с 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 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 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 ипотеки 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 2014 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. Поради тази причина дружеството е предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията.



5

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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, организиранят 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 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 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 промишленост, 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);



6

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. Дружеството редуцира кредитната си задължияност за сметка на наличния паричен ресурс. През 2011г. - 2014 г. не са издавани дългови ценни книжа.

В периода Декември 2012 - Декември 2014 дружеството предплати със собствени средства общо 5, 578 млн евро по главниците на двете емисии облигации.

Към края 2014 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.



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. В края на 2010г. Дружеството редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства, както и финансиране от непреките чуждестранни собственици. В периода Декември 2012 – Декември 2014 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. 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)

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 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.

Standard&Poor's предвижда възможност за последващо повишаване на кредитния рейтинг на България, условие за което би било ефективното противодействие на набелязаните от тях слабости на надзорната дейност в банковия сектор, повишаването на потенциала за икономически растеж, привличането на повече преки чуждестранни инвестиции в търгуемия сектор.

Увеличението на лошите и преструктурираните 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 2014 г.

Във връзка с удължаването на срока на двата облигационни заема, 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 изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотеките 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.

- 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 преструктуриране на финансовите си задължения се увеличава поради ликвидни проблеми. Делът на лошите и предоговорени кредити продължава да расте след 2009 г., като отчетените временни намаления през 2013 и 2014 се дължи частично на подобряването на обслужването, но в немалка степен на отписването като загуба или на продажбата на лошите и предоговорените кредити.



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

През декември 2014 делът на лошите и реструктурирани кредити от общия кредитен портфейл на банките (без овърдрафтите) се понижава до 24% от регистрираното ниво от 24,8% през ноември, показват изчисления на Investor.bg на база данни на БНБ. През ноември'14 делът е скочил рязко от 23% през октомври заради фирмените кредити, след като Българска народна банка (БНБ) изключи от паричната статистика кредитния портфейл на останалата без лиценз Корпоративна търговска банка (КТБ).

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 и частично погасяване на главниците. През 2014 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 криза 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.

- 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.

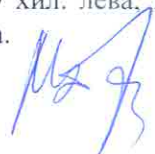
Не считаме, че има налични и известни на нас, други съществени обстоятелства, извън гореописаните.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2014 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1,316 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 1,519 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 1,519 хил. лева, което е увеличение с 1,512 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2013 година.



10

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Към 31.12.2014 година паричните средства на дружеството възлизат на 318 хил. лева.

Приходите на дружеството са както следва:

	2014	2013	Изменение 2014/2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1,099	1,959	(860)
Други финансови приходи	112	479	(367)
Други приходи	105	63	42
Общо	1,316	2,501	(1,185)

Приходите през 2014 г. са намалели в сравнение с 2013 г. с 1,185 хил. лева поради свиването на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2014	2013	Изменение 2014/2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	150	187	(37)
Разходи за възнаграждения	135	114	21
Други разходи	3	1	2
Общо	288	302	(14)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2014 г. са намалели с 14 хил. лв. в сравнение с 2013 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2014	2013	2014/2013
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(1,664)	(1,949)	285
Приходи от лихви	1,099	1,959	(860)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(761)	258	(1,019)
Други финансови разходи, нетно	(10)	(36)	26
Други приходи/разходи, нетно	(183)	(239)	56
Финансов резултат преди данъци	(1,519)	(7)	(1,512)
Разходи за данъци	-	-	3
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(1,519)	(7)	(1,512)

Финансовият резултат за 2014 г. преди данъци намалява с 1,512 хил. лева в сравнение с 2013 г. Причината е в свиването на приходите от лихви и увеличението на разходите за обезценка на финансови активи.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2014	2013
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-115%	-
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-19%	-
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-215%	100%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	75.42	47,94
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	55.41	35.80
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	1.39	1.70
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.34	0.38
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	2.91	2.64

Показателите за финансово-счетоводен анализ са изчислени съобразно падежната структура на задълженията по заемите, изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2014 г. договори.

През 2014 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 2015 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 2014 г. нараства спрямо 2013 г., а този за абсолютна ликвидност е почти без промяна.

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 ипотеките на 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.

На 08.10.2014 г. се проведе извънредно Общо събрание на облигационерите на емисия обезпечени корпоративни облигации ISIN BG2100018089, на което се взеха решения за допълване на обезпечението, промяна на методиката за изчисление на обезпеченията, влизаща в сила след уредяване на допълнителните обезпечения и промяна на някои други условия на облигационния заем. Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

Поради констатирано неизпълнение на някои решения на ОСО от 08.10.2014 г. Обединена Българска банка АД в качеството си на банка-довереник свиква ОСО на емисия обезпечени корпоративни облигации ISIN BG2100018089 на 21 Януари 2015 г., на което да се вземат решения за изменение на част от решенията взети от ОСО от 08.10.2014 г. Поканата е вписана в Търговския регистър на АВ



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

под No. 20141229155456, като за предстоящото ОСО е подадено уведомление с вх. No 10-05-31214 до Комисия за финансов надзор.

Поради липса на кворум събранието не се проведе на първата дата.

На проведеното ОСО от 05.02.2015 год. на ХипоКредит АД-София (9RTE) са взети следните решения:

- Констатира настъпил случай на неизпълнение по условията по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089, емитирани от ХипоКредит АД;
- Приема решение за допълване и конкретизиране на решението на облигационерите по т. 2.12, инкорпорирано в Протокол на ОСО от 08.10.2014 г.;
- Дава съгласие да бъде даден допълнителен срок на емитента и свързаното с него лице Кредитекс ООД да изпълнят решенията на ОСО от 08.10.2014 г., инкорпорирани в Протокол от 08.10.2014 г.;
- Приема решение за изменение на текста на част от решенията, взети от ОСО, проведено на 08.10.2014 г.;
- Емитентът следва да извърши всички необходими правни и фактически действия с оглед законосъобразното отбелязване в регистрите на Служба по вписванията към Агенцията по вписванията във връзка със сключените от него договори за особен залог на вземания, обезпечени с ипотека за обезпечаване на облигационната емисия.

Протоколът от ОСО за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

По отношение на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG 2100038079 дружеството е предприело конкретни стъпки за разрешаване на неизпълнението на част от показателите, като за целта през септември 2014 г. беше свикано Общо събрание на облигационерите, на което да бъдат предоговорени условията по облигационния заем. Поради липса на кворум както на първата, така и на втората обявена дата, Общото събрание на облигационерите не се проведе.

Дружеството е в процес на подготовка за свикване през 2015 г. на ново извънредно общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN код BG 2100038079, на което да бъдат преразгледани условията на емисията, в т.ч. промяна в методиката на изчисляване на обезпечеността.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2015 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 2014 г. година дейността на Дружеството се финансира предимно чрез собствени средства.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 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 2014 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- 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:

- 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 31.12.2014 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 23,556 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2014 (хил. лв.)	31.12.2013 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	20,384	22,207
- главница	20,384	22,207
Текуща част, в т.ч.	28	29
- главница	-	-
- натрупани лихви	28	2
Общо	20,412	22,236

Задължението в размер на 28 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 19.12.2014 г. - 31.12.2014 г. със срок за плащане до 30.03.2015 г.

3.2. Търговски заеми

Към 31 декември 2014 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. /свързано лице/при следните условия:



14

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 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.

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(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 2014г. Дружеството не ползва привлечен банков ресурс.

През 2014 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 31.12.2014г. 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 2014 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 ангажменти 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.

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 2014 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 31.12.2014 г. капиталът е изцяло внесен.

Акционер	31.12.2014		31.12.2013	
	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 2014 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

За периода 01.01.2014 г. – 07.07.2014 г. членове на Съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Данева – Член на СД
- Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
- Ариел Хасон – Член на СД
- Ивайло Жвков Ботев – Член на СД и изпълнителен директор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

За периода 08.07.2014 г. – 31.12.2014 г. членове на Съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява заедно от:

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

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 31.12.2014 г.:

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

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.

Мария Димитрова Цукровска и Костантина Пантелеева Данева не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

През 2014 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 31.12.2014 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2014 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 2014 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, предложенията 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 2014 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF 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 (хил. лв.)	31.12.2013 (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

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.

 18

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 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:

	31.12.2014 (хил. лв.)	31.12.2013 (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	23,556	27,459
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	2	1
Общо	23,558	27,460

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“ АДСИЦ (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“ АДСИЦ - в ликвидация е заличено като търговец.

Към 31.12.2014 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 изцяло гарантиран от дружеството майка Кредитекс ООД. Конкретните условия са дефинирани индивидуално във всеки договор, сключен между ХипоКредит АД, Кредитекс ООД и крайния клиент.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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 2014 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.

На 07.07.2014 г. се проведе извънредно ОСА на ХипоКредит АД, на което се взеха решения за: 1) промяна в състава на Съвета на директорите на "ХипоКредит" АД - намалява се броя на членовете на СД от 6 на 3, освобождават се Ариел Хасон, Валентин Гълъбов и Ивайло Ботев като членове на СД, 2) за кворум за заседания на СД е необходимо присъствие и на 3-та членове, 3) решения на СД се взимат единодушно; 4) променя се Устава на "ХипоКредит" АД в съответствие с взетите решения; 5) избира за членове на Съвета на директорите на "ХипоКредит" АД настоящите членове Мария Цукровска, Емилия Аспарухова и Костантина Данева, определя мандат 5 г.

На 14.07.2014 г. се проведе заседание на СД на ХипоКредит АД, на което Мария Цукровска беше избрана за изпълнителен директор, като заедно с другия изпълнителен директор Емилия Аспарухова представляват ХипоКредит АД заедно.

Промените бяха вписани в ТР на АВ под номер 20140718130608.



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, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2014 г. е 65 хил. лева /към 31 декември 2013 – 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.

Не съществуват договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за всякакви 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 всякакви административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента. Няма всякакви съдебни производства, касаещи задължения на емитента.

Всякакви съдебни производства, касаещи вземания на емитента, надвишават сумата от 787 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (7,873 хил. лв. към 31 Декември 2014г.).

стойност в евро	дело
180 000	т. дело №193/2013 г.
150 000	т. дело №194/2013 г.
96 189	гр. д. № 3524/2014 г.
46 909	т.д. №1/2014 г.
	гр.д. №14294/2014 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



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

10 000	гр. дело №247/2014 г.
	гр. дело №648/2014 г.
2 000	гр. дело №676/2014 г., ГО Въззивен 4-д
36 081	гр. дело №10241/2012 г.
8 865	гр. дело №41592/2011 г.
107 746	гр. дело №4141/2013 г.
5 000	гр. дело 5297/2012
71 000	т. дело № 33/2014 г.
7 000	гр. дело №773/2012 г.
72 000	гр. дело №2868/2013 г.
5 000	гр. д. №28476/2014 г
3 000	гр. д. №34944/2014 г
5 000	гр. дело №14306/2013 г.
355 000	т. дело №810/2013 г.
22 800	т. дело №534/2014г.
254 665	т. дело №34/2014 г.
83 506	т. дело №255/2013 г.
11 000	гр. д. 51796/2013 г.
2 051 900	

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



