

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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

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

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

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 31.12.2012 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2012		31.12.2011	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз	5,000	7.14	5,000	7.14
България ЕАД	60,000	85.72	60,000	85.72
Кредитекс ООД				
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Към 31.12.2012 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 – Член на СД 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
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен директор

През 2012 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

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

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 31.12.2012 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 Съвета 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
Сдружение Българска асоциация за потребителско кредитиране
Сдружение Българска асоциация за лизинг

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 31.12.2012 г.:

Член на Надзорния Съвет, Совком Банк АД, Русия
Член на Надзорния Съвет, Ти Би Ай Банк ЕАД
Управител, Кредитекс ООД
Член на Надзорния Съвет, AVIS, Украйна

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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 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 – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012:

Управител, Интерекс Партнърс ООД
Управител, Интерекс Актив ЕООД
Управител, ХипоАктив ЕООД
Управител, Ремю ООД
Управител, 4.Море ЕООД
Управител, Кредитекс ООД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2012:

Ограничено отговорен съдружник, Интерекс Партнърс ООД –
48% от капитала
Ограничено отговорен съдружник, 4.Море ЕООД – 100% от
капитала

Ивайло Живков Ботев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

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

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012:

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,
Опицвет Милк АД
Ликвидатор, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация

Мария Димитрова Цукровска – Член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2012:

Ликвидатор, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация

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

Към 31.12.2012 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Хипокредит АД е дъщерна компания на Кредитекс ООД.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация, гр. София, е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 12296 от 08.11.2005 год., с капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 50,000 /петдесет хиляди/ броя обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка. На 25.07.2006 г. има увеличение на капитала от 500,000 лева на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на 15,000 броя нови обикновени безналични акции, с номинална стойност 10 лева всяка една.

Съгласно Протокол от заседание на общото събрание на акционерите на дружеството 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.

Съгласно Удостоверение №201208244152237/24.08.2012 г. на Агенция по вписванията е определен срок за ликвидация – 24.08.2013 г. и ликвидатори Мария Цукровска и Емилия Аспарухова.

Към 31.12.2012 г. капиталът на дружеството възлиза на 650,000 лева.

Акционери в дружеството са:

	2012 Дял в %	2011 Дял в %
ХипоКредит АД	70	70
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	15	15
Интерекс Патрънс ООД	15	15
Общо	100	100

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14/15 партер.

Предмет на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко – продажба на вземания.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Към 31.12.2012 г. членове на Съвет на директорите са:

- Валентин Ангелов Гълъбов - Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Теодор Илиев Илиев - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Христо Димитров Гиргинов – Член на Съвета на директорите.

През 2012 г., а и преди това, дружеството не е придобивало собствени акции.

След откриването на производството по ликвидация на дружеството за ликвидатори са избрани Мария Димитрова Цукровска и Емилия Аспарухова Любенова.

Ликвидаторите не притежават специални права при придобиване на акции и облигации, издадени от дружеството.

При встъпването им в длъжност и впоследствие, ликвидаторите са разкривали надлежно участията си в управлението и/или в капитала на други дружества.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

През разглеждания период няма сключени договори между дружеството и ликвидаторите и/или свързани с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия, включително договори по чл. 240б от ТЗ.

Директор за връзки с инвеститорите на ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация е Ивайло Живков Ботев.

Дружеството не е регистрирало клонове и/или представителства в страната или чужбина.

ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация е дъщерна компания на ХипоКредит АД.

През 2012 година приходите от дейността на групата възлизат на 3,490 хил. лева.

Финансовият резултат на групата преди данъчно облагане е печалба в размер на 23 хил. лева.

През текущата година групата отчита балансова печалба в размер на 20 хил. лева, което е намаление с 476 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2011 година.

Към 31.12.2012 година паричните средства на групата възлизат на 4,709 хил. лева.

Паричните средства са се увеличили с 1,387 хил. лева спрямо предходната година.

1.1 Финансов доклад

Приходите на групата са както следва:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,226	3,710	(484)
Други приходи	264	63	201
Общо	3,490	3,773	(283)

Приходите през 2012 г. са намалели в сравнение с 2011 г. с 283 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на групата.

Оперативните и административни разходи на групата са структурирани както следва:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	148	139	9
Разходи за възнаграждения	112	122	(10)
Други разходи	4	16	(12)
Общо	264	277	(13)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2012 г. в сравнение с 2011 г. относително се запазва.

Към 31.12.2012 г. неконтролиращото участие в капитала е в размер на 198 хил. лв.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Финансовият резултат на групата е както следва:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,360)	(2,550)	190
Приходи от лихви	3,226	3,710	(484)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(800)	(347)	(453)
Други финансови разходи, нетно	(43)	(45)	2
Други разходи, нетно	-	(214)	214
Финансов резултат преди данъци	23	554	(531)
Разходи за данъци	(3)	(53)	50
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	20	501	(481)
Неконтролиращо участие	-	5	(5)
Доход на групата	20	496	(476)

Финансовият резултат за 2012 г. преди данъци е намалял с 531 хил. лева в сравнение с 2011 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2012	2011
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	1%	13%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-	5%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	99%	85%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.56	0.79
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.48	0.72
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.15	0.21
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.28	0.26
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.55	3.80

Показателите за финансово-счетоводен анализ са изчислени съобразно падежната структура на задълженията по облигационни заеми, изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2012 г. договори.

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2012 г. дейността на групата се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2013 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, решението подлежи на преразглеждане.

Групата 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 2012 г. намаляват спрямо 2011 г. Намалението се дължи основно на представянето на задълженията по облигационни заеми като текущи. През януари 2013 г. падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 18.12.2017 г. и 30.06.2018 г.

По отношение на ликвидността в бъдеще, през 2013 г. групата ще продължи с консервативната политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

През изминалата 2012 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на групата 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 2012 г. дружеството-майка е финансирало по-малък брой договори спрямо 2011 г. на обща стойност около 325 хил. лв.

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

Годишният консолидиран финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2012 г.

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 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.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 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.

Дружеството се задължава да не изплаща дивиденди и да не предоставя нови ипотечни заеми до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

3. Основни рискове, пред които е изправено групата

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

През последните години, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 г и 2011 г.

Изминалата 2012 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружествата от групата, и техните клиенти. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който не се очаква да бъде компенсирани изцяло и през следващите 5 години. Поради тази причина групата 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 волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба 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-майка проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. През 2009 г., 2010 г., 2011 г. и 2012 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, поради което дружеството-майка 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 обезпечаваше.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Към края 2012 г. групата 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-майка 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.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на групата

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

5 а. Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

През 2012 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.

Вътрешното търсене продължи да бъде слабо, 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 с оценка ВВВ/А3, а през юли 2011 г. го повиши на ВВВ/А2. През 2012 г. "Стандард енд Пуърс" потвърди суверенния кредитен рейтинг на България на ВВВ/А-2 със стабилна перспектива.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Увеличаването на нередовните кредити в банковата сфера през 2012 г. и завишеният кредитен контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и ненамаляващата междуфирмена задлъжнялост.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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

- Зависимостта на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки.;
- Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и затягането на условията за кредитиране;
- Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задължнялост нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията.
- През 2012 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно 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 ще окаже и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;
- Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2010 г., 2011 г. и 2012 г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през периода за криза, запазват същото ниво и през 2012 г.

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

През 2012 г. нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството-майка има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото му състояние, към края на годината ХипоКредит АД отново обезцени свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви. През 2012 г. ХипоКредит АД продължи 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-майка търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

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

През периода на криза групата подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и рестриktivни. Групата посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

Намаление на персонала не се предвижда.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

През 2013 г. се очаква търговската дейност на ХипоКапитал АДСИЦ-в ликвидация да бъде прекратена. Съгласно Удостоверение №201208244152237/24.08.2012 г. на Агенция по вписванията е определен срок за ликвидация – 24.08.2013 г.

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

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

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

15.04.2013 г.



Ивайло Ботев



Изпълнителен директор:

Изпълнителен директор:

Емилия Аспарухова

ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2012

		2012	2011
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	3,226	3,710
Разходи за лихви	2	(2,360)	(2,550)
Нетни приходи от лихви		866	1,160
Други приходи	3	264	63
		1,130	1,223
Финансови приходи	4	202	256
Финансови разходи	5	(1,045)	(648)
Разходи за заплати	6	(112)	(122)
Други оперативни разходи	7	(152)	(155)
Печалба от обичайна дейност		23	554
Разходи за данъци	8	(3)	(53)
Нетна печалба		20	501
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		20	501

Печалба/(загуба), разпределима на:

Доход на групата	20	496
Неконтролиращо участие	-	5

Пълен всеобхватен доход, разпределим на:

Доход на групата	20	496
Неконтролиращо участие	-	5

Приложените бележки от 1 до 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 15.04.2013 г.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството-майка и са подписани от негово име от:

Ивайло Беров
Изпълнителен директор

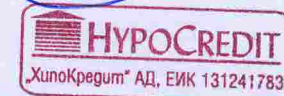
Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

26.04.2013



ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС**

към 31 декември 2012

	Бележка	31 декември 2012 (хил. лв.)	31 декември 2011 (хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	4,709	3,322
Отпуснати кредити	10	35,383	40,787
Други активи	12	2,912	1,089
ОБЩО АКТИВИ		43,004	45,198
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	13	30,717	31,860
Търговски заеми	14	2,262	3,045
Други пасиви	15	416	715
ОБЩО ПАСИВИ		33,395	35,620
Неконтролиращо участие		198	194
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	16	7,000	7,000
Общи резерви		935	923
Натрупана печалба		1,456	965
Текуща печалба		20	496
Общо собствен капитал		9,411	9,384
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		43,004	45,198

Приложените бележки от 1 до 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 15.04.2013 г.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството-майка и са подписани от негово име от:

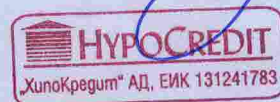
Ивайло Ботев
Изпълнителен директор

Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

	Основен капитал	Печалба	Резерви	Общо	Неконтролиращо участие
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2011	7,000	965	923	8,888	189
Финансов резултат:	-	496	-	496	5
Салдо към 31 декември 2011	7,000	1,461	923	9,384	194
Салдо към 01 януари 2012	7,000	1,461	923	9,384	194
Други	-	-	7	7	4
Прехвърлени в резерви	-	(5)	5	-	-
Нетна печалба за периода	-	20	-	20	-
Салдо към 31 декември 2012	7,000	1,476	935	9,411	198

Приложените бележки от 1 до 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 15.04.2013 г.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството-майка и са подписани от негово име от:

Ивайло Ботев
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (косвен метод)**

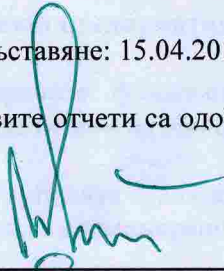
за годината, приключваща на 31 декември 2012


	2012 (хил. лв.)	2011 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	20	496
Отпуснати ипотечни кредити	8,630	9,704
Приходи/разходи за лихви, нетно	(866)	(1,161)
Други дебитори	(1,823)	(2,426)
Други кредитори	(299)	(144)
Нетен поток от оперативна дейност	5,662	6,469
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Неконтролиращо участие	4	5
Резерви	7	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	11	5
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(4,286)	(8,408)
Нетен поток от финансова дейност	(4,286)	(8,408)
Изменение на паричните средства	1,387	(1,934)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	3,322	5,256
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4,709	3,322

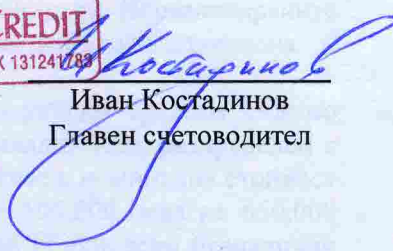
Приложените бележки от 1 до 25 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 15.04.2013 г.


Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството-майка и са подписани от негово име от:


 Ивайло Ботев
 Изпълнителен директор


 Емилия Аспарухова
 Изпълнителен директор


 Иван Костадинов
 Главен счетоводител


Заверил:


 БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор
