

„ХипоКредит” АД

Годишен доклад за дейността към 31.12.2017 г.

Гр. София

УВАЖАЕМИ ИНВЕСТИТОРИ,

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

- Чл. 39 от Закона за счетоводството;
- 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 2017 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.

Към 31.12.2017 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	31.12.2017		31.12.2016	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив“ ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс“ ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление.

За периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. членове на Съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява заедно от:

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

През 2017 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:

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2017 г.:

Управител, „Кредитекс“ ООД
Изпълнителен директор на Ти Би Ай Лизинг ЕАД

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

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

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2017 г.:

Управител, „Йонел“ ЕООД

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

Към 31.12.2017 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2017 г. в Дружеството на трудов договор работят 4 човека.

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 2,323 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 424 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 424 хил. лева, което е намаление със 159 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2016 година.

Към 31.12.2017 година паричните средства на дружеството възлизат на 149 хил. лева.

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.

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

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

Обезпечения по договорите за финансиране

- ✓ Ипотека на недвижим имот в полза на Дружеството;
- ✓ Корпоративна гаранция от предварително определен гарант
- ✓ Запис на заповед, издаден от клиента и авалиран от предварително определени физически или юридически лица;

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

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

Основни критерии при предоставяне на ипотечно финансиране са съотношенията:

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

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

През изминалата 2017 г. в резултат на предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството и съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г. (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти да става само с 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

към датата на съставяне на настоящия документ. Предпоставки за конкурентноспособността на "ХипоКредит" АД са:

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

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за ХипоКредит АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечи и/или да си осигури финансиране за дейността. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, променлива бизнес среда.

Кредитен риск

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

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

а) По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с придобиването на недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството.
- риск от загуба/нанесени щети на имота.
- 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. Ограничаване се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента се извършва оценка на стойността, ликвидността и пазарните

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при евентуален неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на жилищни имоти и търговски обекти. От 2009 г. строителството се счита за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишлености, туризъм.

Ликвиден риск

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

В периода Декември 2012 - Декември 2017 дружеството предплати със собствени средства общо 5, 578 млн евро по главниците на двете емисии облигации, закупи 2395 бр. облигации с номинал 1 509 хил. евро от емисия ISIN BG2100018089 и 51 бр. облигации с номинал 35 хил. евро от емисия BG2100038079, с което погасеният размер на главниците на двете емисии е общо 7 122 млн. евро.

Към края на 2017 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 засема: договорна ипотека на недвижим имот, 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

Финансов риск

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска.

При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. В края на 2010г. Дружеството редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства. В периода Декември 2012 – Декември 2015 г. със собствен ресурс частично се изплатиха главници по двете емисии облигации. В периода 2016-2017 г. ХипоКредит АД закупи облигации и от двете емисии, с което задълженията общо по двата облигационни заема намалеха до 8878 хил. евро.

Напускане на ключови служители

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

Неетично и незаконно поведение

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

Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)

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

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.

- Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

В края на 2016 г. три от големите рейтингови агенции отчетоха от една страна фискалната гъвкавост на страната, с нисък правителствен дълг и продължаващо икономическо възстановяване и от друга страна несигурността, която може да произлезе от текущата политическа ситуация, потвърждавайки кредитния рейтинг на България - Baa2 със стабилна перспектива от Moody's, 'BB+/B' със стабилна перспектива от Standard & Poor's и BBB-' със стабилна перспектива от Fitch Ratings.

През май 2017 Moody's отново потвърди кредитния рейтинг на България Baa2 със стабилна перспектива поради от една страна устойчивото икономическо развитие и стабилната перспектива за растежа на БВП в средносрочен план и добрата фискална позиция с ниско и намаляващо ниво на дълга и значителен фискален резерв, а от друга страна поради структурните предизвикателства пред пазара на труда, свързани с демографските промени и характеристиките на работната сила, които биха могли да се отразят негативно върху дългосрочния растеж на икономиката.

През юни 2017 S&P и Fitch Ratings повишиха перспективата на кредитния рейтинг на България от стабилна на положителна.

През декември 2017 последва ново повишаване на дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута - Fitch повиши рейтинга на BBB от BBB-, докато S&P Global Ratings - до BBB-/A-3' от BB+/B.

От Fitch посочват, че перспективата и по двата показателя е стабилна, а повишеният рейтинг отразява подобрената оценка на страната по отношение на външните финанси.

Анализаторите от S&P Global Ratings посочват, че повишението на дългосрочния кредитен рейтинг отразява засилването на външната позиция на страната, благодарение на продължителната експанзия на износа и нарастването на спестяванията. Рисковете, които са свързани със значителна и внезапна промяна във финансовите потоци, които идват от чужбина, и в частност преките чуждестранни инвестиции, са значително намалели, твърдят от агенцията. От нея посочват още, че публичните финанси също са оценени като стабилни и защитаващи валутния режим.

S&P би предприела негативни действия по рейтинга, ако има натиск върху платежния баланс на България, както и при по-ниски очаквания за икономическия растеж и влошаването на публичните финанси.

Увеличението на лошите и преструктурираните кредити са функция от фирмените фалити, безработицата 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;
- Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през следващите няколко години.

Във връзка с удължаването на срока на двата облигационни заема през 2016 г., емитирани от дружеството, „ХипоКредит“ АД се задължава да не изплаща дивиденди, да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

обезпечение на облигационните емисии вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекирани недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на „ХипоКредит“ АД) до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

- На 27.07.2016 г. се проведе ОСО на облигационерите на емисии ISIN-код BG2100038079 и ISIN-код BG2100018089, на които се приеха следните основни промени на параметрите и по двете емисии:

- * срокът за изплащане на облигационните заеми се удължава до 30.06.2021 г., като това подлежи на ежегодно потвърждаване от ОСО;

- * периодът на лихвеното плащане се променя на 12 месечен с дата на плащане 30 Юни;

- * считано от 01 август 2016 г. лихвата по облигационните заеми се променя на фиксирана лихва 3.90 % годишно;

- * въвежда се „годишен бонус“ за облигационерите, изчислен под формата на надбавка, към лихвения процент. Размерът на надбавката се изчислява, като сумата на Нетната печалба (след данъци) за изминалата година на Емитента „ХипоКредит“ АД и на свързаното с него лице „Кредитекс“ ООД (ЕИК 131216673), се раздели на сумата на непогасените главници на Емисии № 6 и № 7, към 30ти юни на съответната година, умножена по 100.

- * Емитентът „ХипоКредит“ АД се задължава да не изплаща дивиденди до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по Облигационната емисия;

- * Субординиране спрямо Емисията на заем, предоставен на Емитента от свързаното с него лице „Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз“ Холандия (TBIF Financial Services B.V., the Netherlands). Емитентът „ХипоКредит“ АД се задължава – преди и докато не погаси напълно всички задължения по Облигационната емисия :

- (i) да не погасява главницата на заема от TBIF под € 1,100,000.00 (един милион и сто хиляди) евро – освен ако погасяването не е предшествано от внесено увеличение на капитала на Емитента в не по-малък от погасяването размер;

- (ii) да не изплаща по Заема от TBIF лихва, надвишаваща 6-месечния EURIBOR плюс 0.10% (една десета от процента) годишно, но не по-малко от общо 0.10% (една десета от процента) годишно.

- * Всички други условия и параметри на Облигационните емисии остават непроменени и в сила.

Подробният текст на решенията са посочени в Протоколите от двете ОСО, публикувани на интернет страниците на КФН, БФБ и investor.bg

- На 29.07.2016 г. се проведе извънредно ОСО емисия с ISIN-код BG2100018089, свикано от банката довереник ОББ АД по повод посочено от банката неизпълнение на някои условия по емисията, на което се взеха следните решения:

- * Емитентът да обезсили в максимално кратък срок на придобитите 645 бр. облигации;

- * В срок от 30 дни Емитентът да представи в писмен вид информация за причините, довели до неизпълнение на някои от условията на емисията, както и предложение за мерки и действия, които да бъдат предприети за да се осигури тяхното изпълнение.

Подробният текст на решенията са посочени в Протокола от ОСО, публикуван на интернет страниците на КФН, БФБ и investor.bg.

На 25.05.2017 г. се проведе ОСО на облигационерите на емисия ISIN-код BG2100018089 и на емисия ISIN-код BG2100038079, на които се потвърди удължаването на срока за изплащане на облигационните заеми, констатира се липсата на условия за изплащане на годишен бонус на облигационерите и се разреши с броя на закупените от ХипоКредит облигации от емисиите да се намалява броя на регистрираните облигации на съответните емисии в Централен депозитар чрез тяхното обезсилване.

Протоколите от ОСО за взетите решения са публикувани на интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

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

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

След нарастването на лошите и предоговорени кредити след 2009 г., през 2013 и 2014 са отчетени намаления на относителния им дял в общия кредитен портфейл, дължащи се както на частично подобряването на обслужването, така и на отписването им като загуба или на продажбата им. Обемът на лошите и реструктурирани кредити (без овърдрафтите) продължава да спада през 2015 г., като през Декември 2015 се озовава на близо четири и половина годишно дъно, показват изчисленията на Investor.bg на база паричната статистика на БНБ.

Спадът на лошите кредити се дължи на комбинацията от свито кредитиране и прочистване на портфейлите на банките. Продажбите на пакети с необслужвани кредити бяха по-интензивни в последните месеци на 2015 г. на фона на подготовката на трезорите за прегледа на качеството на активите и стрес тестовете.

Тенденцията за намаляване на необслужваните кредити в банковата система продължава и през 2016 г., като през декември 2016 делът на лошите и реструктурирани кредити без овърдрафтите вече е 20,9%, което е най-ниското ниво от май 2011 г., когато делът им е бил 19,7%.

Българска народна банка обмисля мерки за намаляване нивото на лошите кредити и е в процес на разработване на регулаторни мерки и насоки за увеличаване на провизиите за загуби по кредити, повишено отписване на несъбираеми кредити и за насърчаване на по-консервативно оценяване на кредитите и обезпеченията.

През ноември 2017 Европейската централна банка (ЕЦБ) призова за създаване на платформи за трансакции, за да се помогне на банките и инвеститорите да преодолеят препятствията при продажбата на лоши кредити. Банките в еврозоната имат около 921 млрд. евро под формата на лоши кредити, което е над 6% от кредитите като цяло.

Трансакционната платформа за лоши кредити ще бъде електронна система, която осигурява стандартизирани и валидирани данни и услуги за трансакции на необслужвани кредити, което би намалило някои разходи и би насърчило нови инвеститори да влязат на пазара на лошите кредити.

Тази платформа би довела до това, банките да свият или да продадат натрупаните лоши кредити, които вредят на балансите им. Така те биха си върнали обратно доверието на инвеститорите и ще могат да освободят фондове, с които да кредитират.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, ХипоКредит АД периодично обезценява своите вземания.

- Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви, а при акумулиране на средства погасява частично и главниците. През 2017 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

Съгласно одобренията през месец януари 2013 г. и юли 2016 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

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

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

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

През 2018 г. дружеството не предвижда намаление на персонала и ще положи усилия той да бъде запазен.

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

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

- Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2017 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 2,323 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 424 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 424 хил. лева, което е намаление със 159 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2016 година.

Към 31.12.2017 година паричните средства на дружеството възлизат на 149 хил. лева.

Приходите на дружеството са както следва:

	2017	2016	Изменение 2017/2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1,221	1,029	192
Други финансови приходи	1,102	438	664
Други приходи, нетно	-	15	(15)
Общо	2,323	1,482	841

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2017	2016	Изменение 2017/2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	175	163	12
Разходи за възнаграждения	334	278	56
Други разходи	9	11	(2)
Общо	518	452	66

Общият размер на оперативните и административни разходи са се увеличили с 66 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2017	2016	2017/2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Приходи от лихви	1,221	1,029	192
Разходи за лихви	(727)	(1,201)	474
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(1,255)	(369)	(886)
Други финансови приходи/разходи, нетно	937	395	542
Други приходи/разходи, нетно	(600)	(437)	(163)
Финансов резултат преди данъци	(424)	(583)	159
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(424)	(583)	159

Финансовият резултат за 2017 г. е загуба в размер на 424хил. лева, която намалява с 159 хил. лв. спрямо 2016 г. Причината е в по-ниските разходи за лихви и увеличените приходи от лихви.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2017	2016
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-18%	-39%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-8%	-10%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-118%	-139%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	40.96	35.71
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	26.65	25.33
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.30	0.90
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.28	0.27
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.60	3.74

През 2017 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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 2018 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура решението подлежи на преразглеждане.

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

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени през 2017 г. са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2018 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 2017 г. година дейността на Дружеството се финансира предимно чрез собствени средства.

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 2017 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,087 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен“, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако 30^{ти} юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

През 2017 г. „ХипоКредит“ АД закупи 51 броя облигации с номинал 35 хиляди евро от емисия ISIN B VG 2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 4,791 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен“, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако 30^{ти} юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисия и да бъде проведено преди 31.05.2017 г.

През 2017 г. „ХипоКредит“ АД закупи 1,750 броя облигации с номинал 1,103 хиляди евро от емисия ISIN B VG2100018089.

Към 31.12.2017 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 17,312 хил. лв., от които парични средства в размер на 20 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2017 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2017 (хил. лв.)	31.12.2016 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	17,364	19,589
- главница	17,364	19,589
Текуща част, в т.ч.	343	463
- главница	-	-
- лихви	343	463
Общо	17,707	20,052

Задължението в размер на 343 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 30.06.2017 г. - 31.12.2017 г. със срок за плащане до 30.06.2018 г.

Резултатът от закупуването на собствени облигации е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти.

3.2. Търговски заеми

Към 31 декември 2017 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с „Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД /свързано лице/ 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;

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.07.2021 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 30.07.2021 г.

Към 31.12.2017 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2017	31.12.2016
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- лихви	-	-
Общо	2,262	2,262

3.3. Банкови заеми

Към 31 декември 2017г. Дружеството не ползва привлечен банков ресурс.

През 2017 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 31.12.2016 г. 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.

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

Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г. и на общите събрания на облигационерите от 2016 г. и 2017 г. „ХипоКредит“ АД би инвестирало в

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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 2016 година 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.

На 09.11.2016 г. в Търговски регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна във фирменото наименование на дружеството „Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България” ЕАД, което се променя на „Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД.

Към 31.12.2017 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2017		31.12.2016	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

През 2017 г. няма придобити и прехвърлени собствени акции. През годината няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите акции и облигации на дружеството. Няма специални права, различни от общите права по ТЗ, на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството. Няма сключени сделки по договорите по чл.240б, сключени през годината. Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Членове на Съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява заедно от:

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

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

- Управител, „Кредитекс“ ООД, ЕИК: 131216673, Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14 – партер
- Изпълнителен директор, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД, ЕИК 130847504, Бизнес адрес: гр. София, ул. Златен рог 22.

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

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

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

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

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

Декларация за корпоративно управление

(съгл. чл.100н от ЗППЦК)

От ХипоКредит АД, ЕИК 131241783

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

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

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите решава следните основни въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
5. одобрява годишните счетоводни отчети след заверка от назначените експерт-счетоводители и разпределението на печалбата;
6. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими;
7. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
8. решава издаването на ценни книжа;
9. решава разпределянето на печалбата и определя размера на дивидентите и вноските към Фонд резервен;
10. решава разпределянето на привилегированите акции и определя размера на годишния дивидент от тях;

11. взема решения за прекратяване дейността на Дружеството, като назначава ликвидатори, освен в случаите на несъстоятелност;

12. решава всички други въпроси, които законът и този устав са му предоставили в изрична компетентност или които не са от компетентността на Съвета на директорите.

Структурата на управление на Дружеството е едностепенна – Съвет на директорите.

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

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

1. Запазване на установената практика длъжността председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор да се заемат от едно и също лице.

2. Членовете на управителните органи са предоставили необходимите декларации относно участията си в управителни и контролни органи на други търговски дружества;

3. Членовете на Съвета на директорите са с редовен мандат;

4. Не са настъпили промени в заплащането на членовете на управителните органи;

5. Членовете на управителните органи изпълняват съвестно своите отговорности; при вземане на решения се отнасят справедливо към акционерите; присъстват редовно на заседанията, предварително се запознават с материалите и безпристрастно изразяват своето мнение; спазват стандартите за делово поведение и етика; избягват действия, позиции или интереси, които са в конфликт с интересите на Дружеството или които създават впечатление, че съществува такъв конфликт;

6. Спазва се изискването Съвета на директорите да заседава най-малко един път в месеца. Директорите присъстват редовно на заседанията. Спазват се установените процедури по определяне датата, мястото, часа и дневния ред за заседанията, обсъждане на материалите, вземане на решенията и водене на протокола за заседанията;

7. Защищаване на правата на облигационерите. Основните права на облигационерите включват правото на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството-емитент, както това е предвидено в Раздел II от ЗППКЦ, в чл. чл. 31, 32 и 33 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация (приета на 17.09.2003), както и в издадените до момента Предложения за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане. Съблюдают са изискванията на:

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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

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

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

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

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

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

1. Одитирани годишни счетоводни отчети и анализ на финансовите и оперативните резултати на дружеството.
2. Годишен отчет за управлението на дружеството, който съдържа информация относно:
 - Изложение на развитието на дейността и на състоянието на дружеството;
 - Капиталови ресурси;
 - Ликвидност;
 - Резултати от дейността;
 - Организационна структурата и политиката на корпоративното управление;
 - Разкрива се и информация за случаите, когато дадена тенденция, събитие или риск са, от една страна, известни на управителните органи в настоящия момент и, от друга, има голяма вероятност да окажат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му;
 - В този отчет се оповестяват и важни събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване;

За облигационерите е достъпна и допълнителна информация, в това число, годишните доклади и счетоводните отчети по международните счетоводни стандарти, изготвени и заверени от регистрирания одитор Десислава Върбанова.

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

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

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

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

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

- спазването на законовите изисквания при извършване дейността на дружеството;
- съблюдаване на политиката на дружеството, плановете, вътрешните правила и процедури при извършване дейността на дружеството;
- икономичното и ефективно използване на ресурсите;
- защитата на активите на дружеството от безстопанственост и злоупотреби;
- надеждността и целостта на финансовата и управленската информация;
- точността, пълнотата и навременното изготвяне на счетоводни и други документи и отчети;
- системите за управление и методите за оценка на риска, контрол на различните рискове и тяхното управление;

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

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

- *Кредитен риск*

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

- *Лихвен и валутен риск*

Асоциират се със заплахите от неблагоприятното движение на лихвените проценти, валутните курсове между различните валути, чийто ефект оказва влияние върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ограничава във възможно най-висока степен този риск, като ползва външно финансиране (облигационни и търговски заеми) в евро, и от

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти в същата валута, прилагане на умерена инвестиционна политика и др.

- *Ликвиден риск*

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

В периода декември 2012 г. - декември 2017 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 7,122 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 2,395 броя изкупени собствени облигации с номинал 1,509 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 51 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 35 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2017 г. е в размер на 1,138 хил. евро.

Към края на 2017 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

- *Оперативен риск*

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол и следенето на своевременното плащане на дължимите вноски от клиентите, съдебни дела и др. Тези рискове се регулират чрез обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, гаранция на задълженията на ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Предвид трайно влошената макроикономическа среда през последните няколко години, Дружеството акцентира върху управлението на оперативния риск. Системата за анализ и одобрение на инвестициите, проучването на клиентите, текущият контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

- *Финансов риск*

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задължнялост, 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 периода декември 2012 г. - декември 2017 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 7,122 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 2,395 броя изкупени собствени облигации с номинал 1,509 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 51 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 35 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2017 г. е в размер на 1,138 хил. евро.

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

“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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от доклада за дейността за 2017 година на ХипоКредит АД.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО

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.

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

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

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2017 г. не са сключени съществени сделки.

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

Към 31 декември 2017 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с „Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД - свързано лице 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 30.07.2021 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 30.07.2021 г.

Към 31.12.2017 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2017 (хил. лв.)	31.12.2016 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- 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.

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

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:

	31.12.2017 г.	31.12.2016г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	17,292	18,925
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	20	223
Общо	17,312	19,148

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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството 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 31.12.2017 г. „ХипоКредит“ АД няма инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в България и чужбина.

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

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

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

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

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

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

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

За 2017 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).

Предвид на признаците за раздвижване на пазара на недвижими имоти, както в посока на нарастване на цените на имотите, така и в посока на увеличаване на броя на регистрираните сделки и от друга страна големия брой имоти, притежавани от дружеството, придобити по договорите за заем, очакваме подобряване на възможностите за реализация и увеличаване на паричния ресурс за обслужване на задълженията на дружеството.

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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

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. Изготвят се специализирани информационни справки на месечна, тримесечна и годишна база. Системата за управление на рисковете е описана в частта „Рискове, свързани с дейността” от настоящия документ.

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

Няма промяна.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2017 г. е 135 хил. лева /към 31 декември 2016 – 134 хил. лева./.

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

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

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

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

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

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

Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, надвишават сумата от 559,06 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (5591 хил. лв. към 31 декември 2017 г.).

стойност в евро	дело
330 000	т. дело №193/2013 г.
1 678	гр.д. № 1702/2015г.
10 000	гр. дело №769/2013 г.
368 954	т. дело №165/2013 г. , II инстанция - т.д. №4273/2017г., 11 с-вз САС
36 081	гр. дело №10241/2012 г.
71 000	т. дело № 33/2014 г.
300 000	т.д. № 133/2015 г.
72 000	гр. дело №2868/2013 г., II - инстанция - възз. гр.д. № 3682/2017 г. САС
5 000	гр.д. №28476/2014 г
	т.д. № 33/2013г. на ИзОС, Въззивно търговско дело 561/2015 на АС-Пловдив
355 000	т. дело №810/2013 г.
22 800	т.дело №534/2014г.
22 680	т.дело № 74/2015 г.
30 269	I инстанция гр.д. № 4692/2015 г., 1-18 с-в, II инстанция възз. гр.д. № 928/17 г. САС, III инстанция гр. гр.д № 4663 / 2017 г. ВКС
	I инстанция - гр.д. № 17547/2013 г. - СГС, ГО, I-21 с-в; II инстанция САС, възз.гр.д. № 5197/2016г.
90 000	гр.д. № 20659/2014 г. ГО, I-7 с-в
69 000	т.д. № 104/2017 г. ОС Добрич
30 032	гр. дело № 448/2017 г. I с-в ОС Пловдив
230 000	т.дело № 2905/2017 г., ТО, VI-18 с-в СГС
153 000	т. дело 2906/17 г., ТО, 23 състав СГС

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

чл. 26, ал. 1 от ЗЗД	II инстанция т.д. № 4001/2017 г., 5 с-в САС
2 197 494.19 евро	общо

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

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

“ХипоКредит” АД,

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

Телефон: +359 (2) 970 49 49

Факс: +359 (2) 970 49 40

E-mail: e.asparuhova@hypocredit.bg

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

Представяващи дружеството:

Мария Цукровска:.....

Иzp. директор



Емилия Аспарухова:.....

Иzp. директор

