

ХипоКапитал АДСИЦ

Годишен доклад за дейността към 31.12.2011г.

Гр. София

УВАЖАЕМИ ИНВЕСТИТОРИ,

Годишният доклад за дейността на ХипоКапитал АДСИЦ е изготвен в унисон с разпоредбите и изискванията на:

- Чл. 33 от Закона за счетоводството;
- Чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон;
- Чл. 100н, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- Приложение № 10 и Приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 2 и съгласно чл. 41, ал. 8 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 ХипоКапитал АДСИЦ, чийто собственик със 70% от акциите е ХипоКредит АД. 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:

ХипоКапитал АДСИЦ,

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

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

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ХипоКапитал АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на вземания, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Решението на КФН е № 246-ДСИЦ от 29.03.2006 г. за дейност като ДСИЦ. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране във вземания. “Секюритизацията на вземания” означава, че Дружеството придобива вземания с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

ХипоКапитал АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, бул. “Цариградско шосе”, бл. 14, вписано в търговския регистър през месец ноември 2005 г. Към настоящия момент в Дружеството няма придобити вземания.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- 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.

Дружеството не е назначавало прокуристи.

Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране във вземания. “Секюритизацията на вземания” означава, че Дружеството придобива вземания с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА

Предметът на дейност на ХипоКапитал АДСИЦ е: Набиране на парични средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания (секюритизация на вземания), покупко-продажба на вземания.

Съгласно своя Устав, Дружеството може да инвестира както в обезпечени, така и в необезпечени вземания, при условие, че те отговарят едновременно на следните изисквания:

- а) да са вземания от български физически и юридически лица, с по-малко от 50% държавно или общинско участие в капитала;
- б) да са вземания, възникнали по силата на договор за заем или в резултат на търговска сделка, удостоверени с писмен договор или друг документ, включително запис на заповед или менителница.

Съгласно закона и Устава на Дружеството, то не може да придобива вземания, които са обект на правен спор или принудително изпълнение.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА

Дейността на ХипоКапитал АДСИЦ е ограничена в секюритизация на вземания, в рамките на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

1. РИСКОВЕ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО ВЪВ ВЗЕМАНИЯ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)

Инвестициите на ХипоКапитал АДСИЦ във вземания са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането във вземания, както и рискове, специфични за ХипоКапитал АДСИЦ. Ако инвестициите на ХипоКапитал АДСИЦ не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи ХипоКапитал АДСИЦ да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на дружеството и отгук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите.

ХипоКапитал АДСИЦ планира да инвестира средствата си основно във вземания по договори за финансиране, обезпечени с ипотека на подходящи недвижими имоти. Дружеството може да инвестира и във други видове вземания, отговарящи на Устава на дружеството и ЗДСИЦ.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от ХипоКапитал АДСИЦ вземания могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на финансовия сектор и по-специално на пазара на ипотечно финансиране; способностите да се осигури ефективно управление; икономическия климат в страната; забавяне на промените в съдебната система и други.

• *Кредитен риск*

Това е риска закупените вземания да не бъдат изплатени, да бъдат изплатени частично или плащанията по тях да бъдат просрочени. Законът за дружествата със специална инвестиционна цел предвижда механизъм за ограничаване на този риск чрез изискването всички придобивани от дружеството вземания да се оценяват от независими експерти с квалификация и опит в тази област преди закупуването им. Оценка се прави и в края на всяка финансова година, както и при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на инфлацията, определян от Националния статистически институт (чл. 19 и чл. 20 от ЗДСИЦ).

ХипоКапитал АДСИЦ може да инвестира в необезпечени вземания, но планира да инвестира предимно в обезпечени такива. Това означава, че кредитният риск на съответните вземания ще бъде относително лимитиран. При понижаване на пазарните цени на активите, служещи за обезпечение по закупените вземания, ще се увеличи кредитният риск на съответните вземания. Това негативно влияние ще се ограничава като задължително всяко едно вземане е обезпечено освен с ипотека на недвижим имот и със запис на заповед и корпоративна гаранция. В допълнение, включването на множество вземания в портфейла на дружеството ще доведе до диверсификация на кредитния риск на ниво портфейл.

За да се предпази от загуби, свързани с просрочено изплащане на закупени вземания, ХипоКапитал АДСИЦ планира да инвестира във вземания, при които длъжникът дължи наказателна лихва за забава при просрочие на дължимо плащане. Събираните наказателни лихви имат за цел да компенсират дружеството за евентуални загуби, възникнали поради просрочено изплащане на притежаваните вземания.

Към настоящия момент такъв риск не съществува в ХипоКапитал АДСИЦ поради отсъствието на портфейл от вземания.

• *Лихвен риск*

Това е риска ХипоКапитал АДСИЦ да реализира загуби поради промяна на пазарните лихвени проценти. Планира се да се инвестира във вземания с плаваща лихва. В същото време то ще финансира придобиването на вземания основно чрез емисии облигации и други дългови ценни книжа. Ако лихвените проценти по вземанията, притежавани от дружеството се променят по-бързо от лихвените проценти по емитираните дългови ценни книжа, при увеличаване на пазарните лихвени нива ще се реализира печалба и обратно - при намаляване ще се реализира загуба.

Към настоящия момент такъв риск не съществува в ХипоКапитал АДСИЦ поради отсъствието на портфейл от вземания.

- **Риск от предплащане на вземане**

Това е рискът длъжниците по закупените вземания да ги изплатят частично или напълно преди падежа. В резултат на това ХипоКапитал АДСИЦ би реализирало чувствително по-нисък спрямо очаквания доход от инвестираните средства.

За да компенсира до известна степен намаляването на дохода от придобитите вземания при евентуалното им предплащане, ХипоКапитал АДСИЦ планира да инвестира във вземания, при които длъжникът дължи допълнителна такса за предплащане на главницата в случай, че предсрочно изплати задължението си (напълно или частично). Също така, за да ограничи риска от загуби при предплащане на закупени вземания, дълговите ценни книжа, които ХипоКапитал АДСИЦ ще емитира за финансиране на вземанията, ще позволяват предсрочно обратно изкупуване.

Към настоящия момент такъв риск не съществува в ХипоКапитал АДСИЦ поради отсъствието на портфейл от вземания.

- **Ликвиден риск**

ХипоКапитал АДСИЦ ще инвестира във вземания с различни срочност и погасителни планове. В същото време то ще финансира придобитите вземания основно чрез емисии облигации и други ценни книжа. Ако падежите по емитираните дългови ценни книжа предхождат падежите по закупените вземания или закупените вземания не се обслужват редовно, ХипоКапитал АДСИЦ може да изпадне в ликвидни затруднения. Това би станало, ако не успее да рефинансира падежиращите дългови книжа с емисия от нови такива, доколкото възможността му да получава банкови кредити е силно ограничена съгласно чл. 21, ал. 2, т. 3 от ЗДСИЦ.

С цел да минимизира ликвидния риск, ХипоКапитал АДСИЦ ще балансира входящите и изходящите си парични потоци по закупени вземания и издадени дългови ценни книжа във всяка валута за всеки шест месеца напред. При подобна политика на управление на ликвидния риск, дружеството може да изпадне в ликвидни затруднения в случай, че закупените вземания не се обслужват редовно (за повече подробности виж раздел "Кредитен риск" по-горе).

ХипоКапитал АДСИЦ може да продава вземания при необходимост за посрещане на ликвидни нужди, доколкото това не влиза в противоречие с ангажиментите, поети от дружеството във връзка с издадени облигации и други дългови ценни книжа. Въпреки това, поради липсата на развит пазар на вземания, дружеството може да не успее да продаде своевременно вземанията си при необходимост или продажбата да не стане на най-изгодната за дружеството цена. Последното би довело до преки загуби за акционерите на дружеството.

- **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.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото при курс 1,95583 лева за 1 евро.

Дружеството ще се стреми да ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро. При договори, деноминирани в друга валута, дружеството ще ограничава валутния риск, избирайки конкретни методи съобразно конкретния момент.

Към 31.12.2011 г. дружеството няма придобити вземания, всички парични наличности на дружеството са държани в срочни банкови депозити в лева.

- **Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

Към настоящия момент механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на дружеството.

2. ФИРМЕНИ РИСКОВЕ ЗА ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ

• Оперативен риск

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на ХипоКапитал АДСИЦ, проблеми в текущия контрол. Доколкото ХипоКапитал АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващите дружества, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

С цел да ограничи възможните загуби ХипоКапитал АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващи дружества и банка-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

ХипоКапитал АДСИЦ е избрало Кредитекс ООД за обслужващо дружество. Обслужващото дружество подлежи на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

ХипоКапитал АДСИЦ е възложило на Обединена Българска Банка АД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в устава на дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на Обединена Българска Банка АД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и ХипоКапитал АДСИЦ договор за депозитарни услуги.

Отново, с цел предпазване на инвеститорите, членовете на съвета на директорите на дружеството отговарят на изискванията на чл.8 от ЗДСИЦ.

• Неетично и незаконно поведение.

Това е рискът ХипоКапитал АДСИЦ 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 ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

• Напускане на ключови служители.

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

3. ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ ЗА ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за ХипоКапитал АДСИЦ фактори, върху които не може да се оказва влияние.

Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

- *Регулационен риск*

Това е рискът ХипоКапитал АДСИЦ да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на вземания закони и подзаконовни нормативни актове. Вероятността за неблагоприятна промяна в нормативната уредба е сравнително малка, доколкото подобни дружества са неделима част от развитите финансови пазари.

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.*

От определящо значение за финансовия резултат на ХипоКапитал АДСИЦ е размера на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

- *Риск от забавен икономически растеж.*

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне възможностите за придобиване или инвестиция в недвижими имоти, а от там и приходите и печалбата на Дружеството.

- *Рискове, свързани с глобалната финансова криза.*

Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на Дружеството в следните направления:

- Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

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

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

повиши перспективата на българския кредитен рейтинг. През юли 2011г. "Муудис" (Moody's) повиши още веднъж кредитния рейтинг на България от "Ваа3" на "Ваа2".

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

Основният риск е от разширяване на кризата с държавния дълг в някои икономики от еврозоната. Спасителните пакети не успокоиха пазарите. От МВФ също предупредиха, че нарастването на проблемите с държавния дълг и финансовия сектор в еврозоната може да подкопаят растежа в развиваща се Европа заради силната финансова и икономическа обвързаност.

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

През Декември 2011 Международната рейтингова агенция Стандарт енд Пуърс (Standard & Poor's) потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута на равнище "BBB/A-3" със "стабилна" перспектива. Стандарт енд Пуърс очаква икономическото възстановяване на България "да се забави през 2012 година и икономическият растеж да намалее до 1,5 процента спрямо около 2,0 процента през 2011 година", отразявайки икономическото забавяне в основните търговски партньори на България от Европейския съюз. Агенцията определя дългосрочния кредитен рейтинг на България на същото ниво като това на Русия и Литва. Агенция Мудис (Moody's) поставя оценка "Ваа2", а Фич (Fitch) - оценка "BBB-" на дългосрочния рейтинг на страната

Гореописаните затруднения са общовалидни за дружества, занимаващи се с кредитиране, както и за дружества със специална инвестиционна дейност, секюритизиращи вземания. ХипоКапитал АДСИЦ няма портфейл от вземания, поради което тези влияния на усложнената финансова обстановка ще се отразят слабо.

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

Дружеството няма секюритизирани вземания, поради което не съществува риск от просрочие.

- Риск от условията на договорите за кредит.

Към 31.12.2011 г. ХипоКапитал АДСИЦ няма портфейл от вземания и не ползва външен привлечен ресурс.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

Дружеството има назначен един служител на трудов договор, поради което намаляване на персонала не се предвижда.

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

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Всички свободни средства са инвестирани в срочни депозити в лева.

- Други обстоятелства, оценени за съществени.

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

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

От датата на вписване на ХипоКапитал АДСИЦ в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на изготвяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от ХипоКапитал АДСИЦ към други дружества
- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност или за ликвидация на Дружеството.

През 2011 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 39 хил. лева и са формирани от лихви по депозити.

През текущата година дружеството отчита печалба в размер на 17 хил. лева, а през предходната – загуба в размер на 6 хил. лева.

Към 31.12.2011 година паричните средства на дружеството възлизат на 637 хил. лева, което е увеличение с 6 хил. лева спрямо предходната година.

Административните разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Разходи за възнаграждения	14	12	2
Разходи за външни услуги	8	23	(15)
Общо:	22	35	(13)

Общият размер на административните разходи през 2011 г. в сравнение с 2010 г. е намалял с около 40 %.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансов резултат от дейността			
Приходи от лихви	39	29	10
Административни разходи	(22)	(35)	13
Финансов резултат преди данъци	17	(6)	23
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	17	(6)	23

Дружеството не подлежи на облагане по ЗКПО.

Хипокапитал АДСИЦ не притежава дълготрайните материални активи.

Показатели за финансово-счетоводен анализ

	2011	2010
--	------	------

Рентабилност на приходите (Финансов резултат/нетен размер на приходите от обичайната дейност)	44%	-21%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/собствен капитал)	3%	-1%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/приходи от дейността)	56%	121%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/краткосрочни задължения)	659	642
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + финансови средства/краткосрочни задължения)	659	642
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/текущи задължения)	637	631
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/привлечен капитал)	219	213

Към 31.12.2011 г. дружеството не разполага със секюритизиран портфейл от вземания, няма никакви задължения и единственият актив са паричните наличности.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ) към 31.12.2011 г., ХипоКапитал АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 637 хил. лева, които представляват набрания при учредяването и впоследствие задължително увеличен капитал, както и приходи от лихви.

Към датата на изготвяне на годишния доклад за дейността ХипоКапитал АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

ИНВЕСТИЦИИ

Към 31.12.2011 г. ХипоКапитал АДСИЦ няма придобити вземания.

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

Поради непроизводствения характер на дейността на ХипоКапитал АДСИЦ не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване.

Основната част от предстоящите инвестиции на ХипоКапитал АДСИЦ ще бъдат насочени към основната дейност на дружеството – секюритизация на вземания. Поради настъпилите неблагоприятни промени на финансовия пазар, дружеството не е намерило подходящ портфейл с приемливо ниво на риск, който да бъде секюритизиран.

Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на ХипоКапитал АДСИЦ

Инвестициите във вземания ще бъдат финансирани от ХипоКапитал АДСИЦ чрез емитиране на акции на дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или;
- банкови кредити.

ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на вземания, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Поради настъпилото влошаване в икономическата обстановка през последните две години, конкретните очаквания на дружеството са то да инвестира до размера на основния капитал.

Значими нови продукти или дейности

За периода от излизането на решенията 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 ХипоКапитал АДСИЦ.

АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

ХипоКапитал АДСИЦ, 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.

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

Към 31.12.2011 г. капиталът на дружеството възлиза на 650,000 лева.

Акционери в дружеството са:

	2011	2010
	Дял в %	Дял в %
ХипоКредит АД	70	70
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	15	15
Интерекс Патрънс ООД	15	15
Общо	100	100

Към датата на настоящия документ членовете на Съвета на директорите не притежават акции на ХипоКапитал АДСИЦ. Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции и други ценни книжа на емитента.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Валентин Ангелов Гълъбов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Теодор Илиев Илиев - Заместник-председател на Съвета на директорите;

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на Дружеството назначава по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "ХипоКапитал" АДСИЦ за Директор за връзки с инвеститорите на трудов договор е назначен Ивайло Живков Ботев.

Ивайло Живков Ботев – Управител

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

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

2009 г. – понастоящем	Управител, „Интерекс Партнърс” ООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Интерекс Актив” ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Хипо Актив” ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Ремя” ООД
2008 г. – понастоящем	Управител, „4.Море” ООД
2007 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „ХипоКредит” АД

Участие в капитала на търговски дружества:

2009 г. – понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, „Интерекс Партнърс” ООД – 48% от капитала
2009 г. – понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, „4.Море” ООД – 100% от капитала

Ивайло Живков Ботев:

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

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО

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

В изпълнение на разпоредбите на Приложение № 10 и Приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 2 и съгласно чл. 41, ал. 8 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 информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

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

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

ХипоКапитал АДСИЦ няма сключени големи сделки по смисъла на чл. 114 от ЗППЦК.

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

ХипоКапитал АДСИЦ няма извършени сделки със свързани и заинтересовани лица по смисъла на чл. 114 от ЗППЦК. Не са извършвани сделки, които са извън обичайната дейност на дружеството.

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

Няма събития и показател 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.

Няма сделки, водени задбалансово.

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

ХипоКапитал АДСИЦ няма други инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в България и чужбина.

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

ХипоКапитал АДСИЦ няма заеми.

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.

Дружеството не е предоставяло гаранции по заеми.

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

Не е извършвана нова емисия ценни книжа през отчетния период.

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

За изминалия отчетен период дружеството има приходи в размер на 39 хил. лв., финансовият резултат за 2011 г. е печалба в размер на 17 хил. лв., а паричните наличности възлизат на 637 хил. лв. Няма вземания в портфейла на дружеството, няма задължения.

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

Такава информация е предоставена в частта „Ликвидност и капиталови ресурси” от настоящия документ.

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

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

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

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

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

Дружеството има строга система за вътрешен контрол по отношение на финансовите отчети, свързана с отчетността, водена от всички дружества в рамките на икономическата група. По отношение на финансовото състояние на дружеството се изготвят специализирани информационни справки на месечна, тримесечна и годишна база. 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 промени в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

17. Информация за размера на възнаграденията, 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 възнаградения;
- б) условни или разсрочени възнаградения, възникнали през годината, дори и ако възнаградението 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.

През 2011 г. от Дружеството са изплатени възнаградения и свързани с тях осигурителни вноски по договори за управление в размер на 11 хил. лв. Общата сума на разходите за заплати и осигуровки възлиза на 14 хил. лв.

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.

Към датата на настоящия документ членовете на Съвета на директорите не притежават акции на ХипоКапитал АДСИЦ. Няма учредени опции върху свои ценни книжа. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции и други ценни книжа на емитента.

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

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

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 съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на ХипоКапитал АДСИЦ.

21. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

ХипоКапитал АДСИЦ е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение от 08.11.2005 г. по ф. д. № 12296/2005, партиден № 98480, том 1304. Дружеството е учредено с капитал 500 000 лева.

С решение № 246-ДСИЦ/29.03.2006 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспект за публично предлагане на 15 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка, в резултат на първоначално увеличение на капитала на Дружеството при условията на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и §2 от ПЗР на ЗДСИЦ във връзка с чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, съгласно решение на учредителното събрание на Дружеството от 14.10.2005 г. В резултат на подписката, приключила успешно на 09.06.2006 г., капиталът на Дружеството беше увеличен на 650 000 лв. Увеличението на капитала беше вписано в търговския регистър на СГС с Решение № 2 от 25.07.2006 г. и в регистъра на КФН с Решение № 857 - ПД от 27.09.2006 г.

При увеличението на капитала, изключая задължителното по ЗППЦК, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ. Това право важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват преимущественото си право след акционерите по предходното изречение.

22. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. Няма такива.

23. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар” АД. Всички акции са обикновени, безналични. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно номиналната ѝ стойност. Дружеството може да издава и привелегировани акции, с изключение на привелегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание.

Мажоритарен собственик на ХипоКапитал АДСИЦ е дружеството ХипоКредит АД, притежаващо 70% от акциите. Другите акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, са Интерескс Партньърс ООД и Ти Би Ай Файненшъл сървисиз България ЕАД. Всеки от тях притежава по 15% от акциите на ХипоКапитал АДСИЦ.

24. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права. Няма такива.

25. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма служители, които да са акционери на дружеството.

26. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма такива.

27. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма такива.

28. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава. Назначаването, освобождаването на членовете на Съвета на директорите на ХипоКапитал АДСИЦ, както и извършването на изменения и допълнения в устава, става с решението на Общото събрание на акционерите.

29. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един или повече от своите членове – изпълнителни членове/ директори. Изпълнителните директори са по-малко от останалите членове на Съвета на директорите и могат да бъдат сменени по всяко време.

Съветът на директорите на дружеството взема решения относно:

- Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката – депозитар, и контролиране на изпълнението на сключените договори;
- Оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката – депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и устава;
- Придобиване и разпореждане с вземания в съответствие с изискванията и ограниченията, предвидени в закона и устава;
- Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на вземания;
- Инвестиране на свободните средства на дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в закона и Устава;
- Сключване на договори за банкови кредити съгласно Устава;
- Незабавно свикване на ОСА при настъпване на обстоятелства от съществено значение за дружеството;
- Назначаване на трудов договор на директор за връзка с инвеститорите;
- Увеличаване на капитала на дружеството съгласно Устава;
- Издаване на облигации съгласно Устава на дружеството;

30. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива.

31. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма такива.

32. Информация относно:

а) размера на вземанията;

Няма такива.

б) относителния дял на необслужваните вземания от общия размер на вземанията;

Няма такива.

в) вида и размера на обезпечението и срока на падежа на вземанията за вземания, надвишаващи 10 на сто от общия размер на вземанията;

Няма такива.

г) съотношението на обезпеченията спрямо общия размер на вземанията;

Няма секюритизирани вземания.

д) среднопретегления срок на плащанията по лихви и главници на вземанията;

Няма секюритизирани вземания.

е) класификация на вземанията;

Няма секюритизирани вземания.

ж) информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на публикуване на годишния отчет.

Няма продажби и покупки на активи.

33. 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:

ХипоКапитал АДСИЦ,

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

Телефон: +359 (2) 970 49 11

Факс: +359 (2) 970 49 39

E-mail: i.botev@creditex.bg

Лице за контакт: Ивайло Ботев – Директор за връзки с инвеститорите, от 09,00 до 18,00 ч.

/ Представяващ дружеството:.....

Валентин Гълъбов
Изп. директор

