

„ХипоКредит” АД

Годишен доклад за дейността към 31.12.2010г.

Гр. София

УВАЖАЕМИ ИНВЕСТИТОРИ,

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

- Чл. 33 от Закона за счетоводството;
- Чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон;
- Чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;

В годишният доклад е представена информация за „ХипоКредит” АД, чийто собственик със 85.72% от акциите е „Кредитекс” ООД. Надяваме се, че информацията, поместена в настоящия документ, ще бъде полезна и изчерпателна за вас – инвеститорите.

За всякакви въпроси и допълнителна информация, моля не се колебайте да се свържете с нас:

“ХипоКредит” АД,

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

Седалището на дружеството е гр. София, ул. Средна гора 75.

На 16.05.2007 година дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 година е вписано увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева, чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева, чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

Към 31.12.2010 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2010		31.12.2009	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

Към 31.12.2010 г. членове на съвета на директорите са:

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите
- Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Милена Колева Ботева – Изпълнителен Директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Милена Ботева – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА

Основни фактори, оказващи влияние върху дейността на Дружеството, се явяват нарасналото ипотечно кредитиране от страна на банките и повишаването на търсенето и на цените на недвижимите имоти в големите градове, което предполага конкурентна среда за развитие на бизнеса. През изминалите две години глобалната финансова криза се отрази в посока стагнация на пазара с недвижими имоти, както и върху търсенето на ипотечни кредити като цяло.

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

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

Обезпечения по договорите за финансиране

- ✓ Ипотека на недвижим имот в полза на Дружеството;
- ✓ Корпоративна гаранция от предварително определен гарант – гарантиращото дружество поема плащания на погасителните вноски, в случай че кредитополучателя не извърши дължимите и изискуеми погасителни плащания по заема в техния пълен размер в продължение на 6 (шест) поредни месеца;
- ✓ Запис на заповед, издадена от клиента и авалирана от предварително определени физически или юридически лица;
- ✓ Застраховка на имуществото;

Недвижими имоти, приемливи да служат като обезпечение:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради, малки хотели, търговски складове и др.);

<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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Дружеството е приело Правила за сключване на договори за финансиране, които регламентират условията и процедурите, въз основа на които се сключват договори, както и установяват реда за проучване и анализ на клиентите и проектите и определянето на компетентните органи за вземане на решение.

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

Структура на кредитните комитети и компетентност:

Членове:

- 1) Финансовият аналитик, подготвил анализа на конкретната сделка;
- 2) Регионалният офис мениджър на Дружеството-гарант;
- 3) Управляващият/ите мениджър/и на Дружеството-гарант;
- 4) Изпълнителният/те директор/и на "ХипоКредит" АД;
- 5) Член на СД на "ХипоКредит" АД;
- 6) Председателят на СД на "ХипоКредит" АД;
- 7) Риск мениджър на "ХипоКредит" АД;
- 8) Представител на акционерите на дружеството-гарант

<i>Нетен размер на заема</i>	<i>Кредитен комитет</i>
До 100 000 евро	[1] плюс най-малко 2 от: [4], [7] & [8], плюс най-малко 3 от: [2], [3], [5] & [6]
Над 100 000 евро	[1] плюс всички 3 от: [4], [7] & [8], плюс най-малко 3 от: [2], [3], [5] & [6]

Основни критерии при предоставяне на ипотечно финансиране са съотношенията:

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

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

ГЛАВНИ ПАЗАРИ

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

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под-градски имоти);

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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

КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството оперира в сегмент на финансовия пазар, за който няма публична статистика, поради което не могат да се представят количествени данни за конкурентноспособността на Дружеството към датата на съставяне на настоящия документ. Предпоставки за конкурентноспособността на "ХипоКредит" АД са:

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

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за ХипоКредит АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с 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 конюнтура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През последните години, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 и 2010 г.

Изминалата 2010 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и Дружеството, и неговите клиенти. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който не се очаква да бъде компенсиран изцяло и през идните 5 години. Поради тази причина Дружеството е предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които се финансират.

В края на четвърто тримесечие на 2010 г. ХипоКредит АД взе решение да погаси предсрочно издадена през 2006 г. емисия корпоративни облигации, падежираща през май 2011 г. Основната причина е прилагания консервативен подход и към вземанията, и към задълженията на дружеството,

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

както и очакванията за влошаването на кредитните портфейли на финансовите банкови и небанкови институции.

Кредитен риск

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

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи Дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуба от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността Дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента се прави оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от Дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. През 2009 г. и 2010 г. строителството се счита за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишлености, туризъм.

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечавачи ипотечно финансиране, задължително са застраховани срещу следните рискове:

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мълния;
- буря;
- ураган;
- градушка;
- наводнение;
- падащи дървета и клони;
- авария на В и К (в това число наводнение от забравени отворени кранове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава. Застрахователната сума към датата на настъпване на застрахователно събитие е равна на остатъка от финансирането, включващ главница (редовна и просрочена) и натрупаната неплатена лихва (договорна и наказателна), намалена с реално извършените погасителни плащания от датата на настъпване на застрахователното събитие до датата на изплащане на застрахователно обезщетение.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. Дружеството решава да редуцира кредитната си задължнялост за сметка на наличния паричен ресурс. Към края 2010 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 заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

Оперативен риск

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

Финансов риск

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

При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задължнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. В края на 2010г. Дружеството решава да редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства, както и финансиране от непреките чуждестранни собственици.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител или партньор от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на дейността си, основната част от оперативната дейност на Дружеството се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Неетично и незаконно поведение

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

Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)

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

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С НАСТЪПИЛАТА ГЛОБАЛНА ФИНАНСОВА КРИЗА

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност през периода на икономическа криза, както и евентуално разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и запазване на водещата си позиция на пазара. 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.

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, който в момента е ВВВ. В края на 2010 г. България се оказва 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.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Очакваният пик на нередовните кредити в банковата сфера през 2011 г. и завишеният кредитен

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и ненамаляващата междуфирмена задължнялост. Предполагаше се, че пикът на нередовните кредити е настъпил през м. август 2010 г., когато процентът им стигна 16% от общия размер на отпуснатите кредити. Като най-голям беше обявен процентът на лошите фирмени заеми (16,54%), следвани от потребителските кредити (16,06%) а най-малко - проблемните ипотечни кредити (13,92%). В края на 2010 г. експертните прогнози представиха очаквания за 2011 г. за достигане на нива до 20-25% на лошите фирмени заеми от общите портфейли.

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

- Зависимостта на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки.;
- Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и затягането на условията за кредитиране;
- Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задължнялост нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията.
- През трето и четвърто тримесечие на 2010 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние ще окаже и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;

Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2010 г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през 2009 г., бяха частично преодолені през 2010 г.

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

През 2010 г. нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

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

- Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви. През 2010 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства. Към края на годината, поради конюнктурно обослужено намаление на кредитната активност през 2010 г., Дружеството реши да използва натрупаните средства и да погаси предсрочно една от издадените емисии корпоративни облигации.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Увеличените просрочия, породени от глобалната финансова криза, не подминаха и ХипоКредит АД. След конкретен период, Дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

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

За 2011 г. дружеството възнамерява да запази консервативността си при оценка на потенциални клиенти, както и да се старее в максимална степен да диверсифицира новоотпусканите кредити.

Намаление на персонала не се предвижда.

- 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 2010 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 5,201 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 547 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 492 хил. лева, което е увеличение с 26 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2009 година.

Към 31.12.2010 година паричните средства на дружеството възлизат на 4,625 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 2,840 хил. лева спрямо предходната година.

Приходите на дружеството са както следва:

	2010	2009	Изменение 2010/2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	5,169	5,775	(606)
Други приходи	32	31	1
Общо	5,201	5,806	605

Приходите през 2010 г. са намалели в сравнение с 2009 г. с 605 хил. лева поради влошената бизнес среда в страната, което води до свиването на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2010	2009	Изменение 2010/2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за материали			

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Разходи за външни услуги	185	113	72
Разходи за възнаграждения	100	90	10
Други разходи	28	1	27
Общо	313	204	109

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2010 г. в сравнение с 2009 г. се е увеличил поради нарастването на разходите, свързани с администрирането на лошите вземания на дружеството.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2010 (хил. лв.)	2009 (хил. лв.)	2010-2009 (хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,974)	(3,216)	242
Приходи от лихви	5,169	5,775	(606)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(1,310)	(1,810)	500
Други финансови разходи	(57)	(59)	2
Други разходи, нетно	(281)	(173)	(108)
Финансов резултат преди данъци	547	517	30
Разходи за данъци	(55)	(51)	(4)
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	492	466	26

Финансовият резултат за 2010 г. преди данъци се увеличава с 26 хил. лева в сравнение с 2009 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ

	2010	2009
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	9%	8%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	6%	6%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	89%	91%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	1.11	10.55
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	1.07	10.22
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.48	5.89
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.21	0.18
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	4.68	5.62

През 2010 г. година дейността на Дружеството се финансира чрез използване на средства от емисия облигации и собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната, издадена от ХипоКредит АД емисия облигации, е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2011 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, решението подлежи на преразглеждане.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Рентабилността на Дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. ХипоКредит АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че необичайните стойности на коефициентите за ликвидност на Дружеството за 2009 г. са се променили и през 2010 г. намаляват, като стойностите им стават около обичайните за съответните коефициенти. Намалението се дължи основно на решението за обезценка на лоши вземания, както и на намалените парични наличности, свързани с предплащането на емисия корпоративни облигации в края на 2010 година. Коефициентът на задлъжнялост отбелязва намаление, като този положителен ефект е пряко отражение на предсрочно погасената емисия облигации.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2011 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика, да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията, както и ще продължи с консервативната си политика на финансиране към клиенти.

През изминалата 2010 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството, са се отразили в няколко направления: спад в броя финансирани договори, спад в средната сума на единичен договор и общ спад в новогенерирания портфейл. През 2010 г. Дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2009 г. на обща стойност около 3,000 хил. лв. Най-голям е броят на приетите обезпечения, находящ се в гр. Бургас и гр. София. С най-голям дял (70%) в приетите обезпечения са тези за жилищни нужди.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

1. Описание на вътрешни и външни източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите парични наличности.

Основен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 7 млн. лв. (изцяло записан и внесен), както и външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационни емисии
- Банкови кредити

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

2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

През 2010 г. година дейността на Дружеството се финансира предимно чрез собствени средства и неусвоена част от емисията облигации, емитирана през 2008г.

Поради настъпилите негативни изменения в икономическата обстановка през последните две години, ХипоКредит АД ограничава генерирането на нов привлечен ресурс и не издава нова емисия облигации. През 2011г. тази тенденция ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, това решение може да бъде преразгледано.

3. Данни за заеми, получени от Дружеството

3.1. Облигационни заеми

Към 31 декември 2010 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

– Номинал - 6,000 хил. евро;

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 18.12.2007 г. е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Номинал - 10,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията от 30.07.2008 е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Към 31.12.2010 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 33,212 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2,758 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

3.2. Търговски заеми

Към 31 декември 2010 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 3,000 хил. евро;
- Годишна лихва – 7.5%
- 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 31.03.2012 г.

3.3. Банкови заеми

Към 31 декември 2010г. Дружеството не ползва привлечен банков ресурс.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

ИНВЕСТИЦИИ

1. Главни инвестиции на „ХипоКредит“ АД, направени от датата на последния публикуван финансов отчет.

„ХипоКредит“ АД работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно бизнес финансиране на физически и юридически лица. Основните инвестиции на Дружеството от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност.

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

След 31.12.2010г. до датата на изготвяне на настоящия документ, „ХипоКредит“ АД не е направило други съществени инвестиции.

2. Бъдещи инвестиции на Дружеството, за които неговите органи на управление са посла твърд ангажимент

Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар, необходим за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с темпа на разширяване обхвата на дейност.

Основната част от предстоящите инвестиции на „ХипоКредит“ АД ще бъдат насочени към основната му дейност – отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти.

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

В условията на продължаваща влошена икономическа среда за 2011г. се предвижда бъдещите инвестиции в отпускане на нови ипотечни кредити да бъдат финансирани основно със собствени средства. При наличието на подходящи икономически условия, Дружеството не изключва възможността да емитира нова емисия облигации.

4. Значими нови продукти или дейности

За периода от 29.04.2004 г. /датата на решението на СГС за вписване на Дружеството в търговския регистър/ до датата на изготвяне на настоящия документ не са регистрирани необичайни и редки събития, нови продукти или дейности, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на „ХипоКредит“ АД.

АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2010 г. основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2010 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2010		31.12.2009	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

През 2010г. няма придобити и прехвърлени собствени акции. През годината няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите акции и облигации на дружеството. Няма специални права, различни от общите права по ТЗ, на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството. Няма сключени сделки по договорите по чл.240б, сключени през годината, тъй като системата на управление на Дружеството е едностепенна.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към 31.12.2010 г. членове на съвета на директорите са:

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите
- Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор
- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Милена Колева Ботева – Изпълнителен Директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Милена Ботева – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

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

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

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

Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите

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

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

2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "ХипоКапитал" АДСИЦ
2005 г. – понастоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Рент" ЕАД
2004 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Кредит" ЕАД

Валентин Ангелов Гълъбов:

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

Иво Александров Георгиев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

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

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

2007 г. – понастоящем	Управител, "Кредитекс" ООД
2007 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Банк” АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Лизинг” АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Експрес” АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Груп” АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Асет Мениджмънт” АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Капитал” АД, Украйна
2005 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент” ЕАД
2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор на TBI Financial Services BV, Холандия
2003 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, „Ти Би Ай Кредит” СА, Румъния
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България” ЕАД
2002 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, „Ти Би Ай Лизинг” СА, Румъния
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Инвест” ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит” ЕАД

Иво Александров Георгиев:

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

Ивайло Живков Ботев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

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, „Ремю” ООД
2008 г. – понастоящем	Управител, „4.Море” ООД
2007 г. – понастоящем	Управител, „Кредитекс” ООД

Участие в капитала на търговски дружества:

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

Ивайло Живков Ботев:

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

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

Към 31.12.2010 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2010 г. в Дружеството работят 2 човека.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО

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

В изпълнение на разпоредбите на Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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.

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

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 2010 година дружеството има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V. при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 3,000 хил. евро;
- Годишна лихва – 7.5%
- 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 31.03.2012 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Не са извършвани сделки, които са извън обичайната дейност на „ХипоКредит“ АД или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

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

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2010 (хил. лв.)	31.12.2009 (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	33,212	45,308
Общо	33,212	45,308

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

Дружеството има инвестиция в дъщерното си дружество „ХипоКапитал“ АД СИЦв размер на 457 хил. лв. и представляващи 70% от капитала. „ХипоКредит“ АД няма други инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в България и чужбина.

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

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

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

Основната дейност на дружеството майка Кредитекс ООД е предоставяне на гаранции/гаранционни сделки. Портфейлът на ХипоКредит АД, формиран от договори за заем, обезпечени с ипотека, е изцяло гарантиран от дружеството майка Кредитекс ООД. Конкретните условия са дефинирани индивидуално във всеки договор, сключен между ХипоКредит АД, Кредитекс ООД и крайния клиент. Дъщерното дружество на ХипоКредит АД не е предоставяло гаранции по заеми.

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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

За 2010г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати.

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството е изработило строга система за вътрешен контрол по отношение на финансовите отчети, която е тясно свързана с отчетността, водена от всички дружества в рамките на икономическата група. По отношение на финансовото състояние на дружеството се изготвят специализирани информационни справки на месечна, тримесечна и годишна база. Всяка година се актуализира бюджет, а в края на годината се прави анализ за постигнатите резултати, които са в пряка корелация и с финансовата отчетност. Системата за управление на рисковете е описана в частта „Рискове, свързани с дейността” от настоящия документ.

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

През 2010г. са настъпили промени:

- На 29.06.2010г. беше проведено Общо събрание на акционерите на ХипоКредит АД, като сред взетите решения бяха приемането на годишния финансов отчет, отчета на одитния комитет, както и нов устав. Променен е предметът на дейност, като е добавено следното: „отпускане (предоставяне) на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства”. С това вписване се променят и лицата, представляващи дружеството.
- На 29.06.2010г. на заседание на Съвета на директорите на ХипоКредит АД беше взето решение за промяна на изпълнителните директори.
- На 15.07.2010г. Търговският регистър към Агенция по вписванията вписа промяната на изпълнителните директори, за което заинтересованите лица са своевременно уведомени.

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2010 г. е 57 хил. лева /към 31 декември 2009 – 52 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.

ХипоКредит АД е емитент на ценни книжа.

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

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

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

Няма висящи административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента. Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, не надвишават сумата от 890 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (8,895 хил. лв. към 31 декември 2010г.). Няма висящи съдебни производства, касаещи задължения на емитента.

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

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

“ХипоКредит” АД,

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

Телефон: +359 (2) 970 49 12

Факс: +359 (2) 970 49 39

E-mail: m.boteva@hypocredit.bg

Лице за контакт: Милена Ботева – Изпълнителен директор, от 09,00 до 18,00 ч.

Представяващи дружеството:

Ивайло Ж. Ботев:.....

Изп. директор

Милена К. Ботева:.....

Изп. директор

