

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

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

Към 31.12.2014 г. капиталът на дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Предметът на дейност е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2014		31.12.2013	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив“ ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България“ ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
„Кредитекс“ ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
<b>Общо</b>	<b>70,000</b>	<b>100.00</b>	<b>70,000</b>	<b>100.00</b>

Дружеството има едностепенна система на управление.

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

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

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

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

Дружеството се представлява заедно от:

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

През 2014 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

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

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2014 г.:

Управител, „Кредитекс” ООД

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

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

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

Към 31.12.2014 г. в Дружеството работят 4 човека.

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

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

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

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

### 1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

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

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

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

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

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

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

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

### 1.2 Оперативен и технически доклад

През 2014 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит“ АД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2015 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура решението подлежи на преразглеждане.

„ХипоКредит“ АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че стойността на коефициента за бърза ликвидност на дружеството за 2014 г. нараства спрямо 2013 г., а този за абсолютна ликвидност е почти без промяна.

През януари 2013 г. падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 18.12.2017 г. и 30.06.2018 г.

Съгласно решенията на ОСО и на двете емисии от януари 2013 г. дружеството се задължава да не изплаща дивиденди, да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на облигационните емисии вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекирани недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на „ХипоКредит“ АД до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

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

Поради констатирано неизпълнение на някои решения на ОСО от 08.10.2014 г. Обединена Българска банка АД в качеството си на банка-довереник свиква ОСО на емисия обезпечени корпоративни облигации ISIN BG2100018089 на 21 януари 2015 г., на което да се вземат решения за изменение на част от решенията, взети от ОСО от 08.10.2014 г. Поканата е вписана в Търговския регистър на АВ под No. 20141229155456, като за предстоящото ОСО е подадено уведомление с вх. No 10-05-31214 до Комисия за финансов надзор. Поради липса на кворум събранието не се проведе на първата дата.

На проведено ОСО от 05.02.2015 г. на „ХипоКредит“ АД, София (9RTE) са взети следните решения:

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



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

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

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2015 г. дружеството ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

### **2. Събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет**

Годишният финансов отчет на „ХипоКредит” АД е изготвен към 31.12.2014 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 24.02.2015 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2014 г.

### **3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството**

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за „ХипоКредит” АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечи и/или да си осигури финансиране за дейността. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-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 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 разрази се през 2009 г.



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Изминалата 2014 г. се отличава с все още влошената икономическа среда, от която са повлияни и дружеството, и неговите клиенти. Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който все още не е компенсиран.

### Кредитен риск

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

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

#### *По тип на недвижимостта*

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечарния 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 е извършена 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. След 2009 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, поради което дружеството е свело до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, туризъм.

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

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мълния;
- буря;
- ураган;
- градушка;
- наводнение;
- падащи дървета и клони;

# **ХИПОКРЕДИТ АД**

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

- авария на В и К (в това число наводнение от забравени отворени кранове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечава.

### ***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. Към края на 2014 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. дружеството редуцира кредитната си задлъжнялост за сметка на наличния паричен ресурс. През периода 2011 г. - 2014 г. не са издавани дългови ценни книжа. В периода декември 2012 г. - декември 2014 г. дружеството предплати със собствени средства общо 5,578 млн. евро по главниците на двете емисии облигации.

Към края на 2014 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „ХипоКредит“ АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка). Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

### ***Валутен риск***

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Дружеството е ограничило във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и търговски заеми) в евро, и от друга страна е сключвало договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

## **4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

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



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

### 5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

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

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

През 2014 г. възстановяването вървеше с бавни темпове. След края на второто тримесечие на 2010 г. България официално излезе от рецесия и се появиха първите сигнали за стабилизация - регистриран ръст на износа и на промишленото производство. България изпадна в рецесия 6 месеца след останалите страни от ЕС, поради което се очаква възстановяването да е най-бавно от всички държави, членки на ЕС. Пряката зависимост от чуждестранни инвестиции, както и съществуващата все още финансова нестабилност в някои страни-членки на ЕС, също забавя процеса на възстановяване.

Вътрешното търсене продължи да бъде слабо, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика. През месец юли 2010 г. Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандарт енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България с оценка ВВВ/А3, а през юли 2011 г. го повиши на ВВВ/А2. През 2012 г. „Стандарт енд Пуърс“ потвърди суверенния кредитен рейтинг на България на ВВВ/А-2 със стабилна перспектива. През 2013 г. рейтинговата агенция потвърди кредитния рейтинг на България в дългосрочна чуждестранна и местна валута съответно на ВВВ/А-2 и ревизира перспективата от стабилна в отрицателна.

Анализаторите посочват като основен фактор за промяната на перспективата от стабилна в отрицателна „слабите перспективи пред растежа, в резултат на слабото вътрешно търсене, както и нестабилната политическа обстановка, които биха могли да препяждат осъществяването на необходимите структурни реформи“. В края на 2014 г. агенцията свали кредитния рейтинг на България от ВВВ-/А-3 на ВВ+/В. Причините са затварянето на КТБ, както и поради големия бюджетен дефицит, пряко следствие от слабия икономически растеж и дефлацията според анализ на Министерството на финансите. Анализаторите посочват, че рейтингът на България е със стабилна перспектива заради относително ниската задлъжнялост на публичния сектор. Агенцията коментира, че ниският публичен дълг компенсира рисковете във финансовия сектор.

„Стандарт енд Пуърс“ предвижда възможност за последващо повишаване на кредитния рейтинг на България, условие за което би било ефективното противодействие на набелязаните от тях слабости на надзорната дейност в банковия сектор, повишаването на потенциала за икономически растеж, привличането на повече преки чуждестранни инвестиции в търгуемия сектор.

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

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 финансово състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задлъжнялост нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията;



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

- Стагнацията на пазара на кредитиране се запазва. От 2012 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите, но е малко вероятно възобновяването на кредитиращата дейност на финансовите институции да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние оказва и включването през 2011 г. на небанковите дружества в Централния кредитен регистър;
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;
- Регистрираните в края на 2009 г. трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през следващите няколко години. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през периода на криза, запазват същото ниво и през 2014 г.

Във връзка с удължаването на падежите по двата облигационни заема, емитирани от дружеството, „ХипоКредит“ АД се задължава да не изплаща дивиденди, да не предоставя нови ипотечни заеми с паричните средства, получени при емитента от погасяването на заложените за обезпечение на облигационните емисии вземания по предоставени от емитента ипотечни заеми (като в т.ч. влизат средствата, получени от обслужването на редовните заеми и от принудително изпълнение по нередовните заеми, в т.ч. от продажба на ипотекирани недвижими имоти, които са били обезпечение по тези заеми и са били придобити в баланса на „ХипоКредит“ АД до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.

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

През периода от началото на кризата 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.

**5 в.** Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като дружеството изплаща само лихви. През 2014 г. „ХипоКредит“ АД продължи да оперира със собствени средства.

Съгласно одобрените през месец януари 2013 г. промени в условията на издадените от „ХипоКредит“ АД емисии корпоративни облигации, дружеството има право да извършва еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Един от преките ефекти на финансовата криза върху ХипоКредит АД е и увеличаване на просрочените заеми, като след определен период на просрочие дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

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

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

#### 5 д. 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.

#### 5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

24.02.2015 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Мария Цукровска

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Емилия Аспарухова

