

ХИПОКРЕДИТ АД
Индивидуален Финансов отчет

Изготвен в съответствие с изискванията на
МСФО
към
31 декември 2011

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	15
БАЛАНС	16
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	17
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	18
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	19

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
Гр.СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Хипокредит АД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Хипокредит АД към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Хипокредит АД към 31 декември 2011 г. относно съответствието между доклад за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2011 година по отношение на финансовата информация.

София, 28 март 2012 година

БДО България ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

Към 31.12.2011 - консолидиран финансов отчет на Хипокредит АД

Акоциони в дружеството	31.12.2011	31.12.2010		
Застъпник	Брой акции	Дел в %	Брой акции	Дел в %
Хипокредит ООД	5,000	7,14	5,000	7,14
Тн Бл АД (временно ликвиден)	5,000	7,14	5,000	7,14
България ЕАД	5,000	7,14	5,000	7,14
Кредитен ДОО	5,000	7,14	5,000	7,14
Общо	20,000	100,00	20,000	100,00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 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, 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 31.12.2011 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2011		31.12.2010	
	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 2011 г.

Към 31.12.2011 г. членове на съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Член на СД
- Ариел Хасон – Член на СД
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор
- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен Директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Емилия Аспарухова Ботева – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

През 2011 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

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

Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011 г.:

Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,
София Портфолио Б.В. – Холандия
Член на Съвет на директорите на „Ти Би Ай Файненшъл
Сървисиз България“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „ХипоКредит“ АД
Зам. председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“
ЕАД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти
Би Ай Лизинг“ ЕАД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би
Ай Кредит“ ЕАД

Валентин Ангелов Гълъбов:

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

Ариел Хасон – Член на Съвета на директорите

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011 г.:

Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия
Член на Надзорния Съвет, „AVIS“, Украйна
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
Член на Съвета на директорите на TBIF Financial Services BV,
Холандия
Член на Съвета на директорите, „S.C. TBI Credit IFN“ S.A.
Румъния

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Изпълнителен директор, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
Член на Административния съвет, „TBI Leasing IFN“ S.A., Румъния
Управляващ директор, „Sofia Portfolio B.V.“ Холандия
Член на Надзорния Съвет, „Ти Би Ай Банк“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Лизинг“ ЕАД
Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

Ариел Хасон:

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

Ивайло Живков Ботев – Управител

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

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2011:

Управител, „Интерекс Партнърс“ ООД
Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД
Управител, „Хипо Актив“ ЕООД
Управител, „Ремю“ ООД
Управител, „4.Море“ ООД
Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „ХипоКредит“ АД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2011:

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

Ивайло Живков Ботев:

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

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Емилия Аспарухова Любенова нямат други участия в търговски дружества като неограничени 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 31.12.2011 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2011 г. в Дружеството работят 2 човека.

През 2011 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 3,734 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 537 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 484 хил. лева, което е намаление с 8 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2010 година.

Към 31.12.2011 година паричните средства на дружеството възлизат на 2,685 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 1,940 хил. лева спрямо предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,671	5,169	(1,498)
Други приходи	63	32	31
Общо	3,734	5,201	(1,467)

Приходите през 2011 г. са намалели в сравнение с 2010 г. с 1,467 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:

	2011	2010	Изменение 2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	124	185	(61)
Разходи за възнаграждения	108	100	8
Други разходи	23	28	(5)
Общо	255	313	(58)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2011 г. в сравнение с 2010 г. е намалял поради снижаването на разходите, свързани с администрирането на лошите вземания на дружеството и частност разходите за съдебни разноски.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2011	2010	2011/2010
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(2,550)	(2,974)	424
Приходи от лихви	3,671	5,169	(1,498)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(347)	(1,310)	963
Други финансови разходи, нетно	(45)	(57)	12
Други разходи, нетно	(192)	(281)	89
Финансов резултат преди данъци	537	547	(10)
Разходи за данъци	(53)	(55)	2
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	484	492	(8)

Финансовият резултат за 2011 г. преди данъци намалява с 10 хил. лева в сравнение с 2010 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2011	2010
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	13%	9%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	5%	6%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	86%	89%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.75	1.11
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.68	1.07
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.17	0.48
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.26	0.21
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.80	4.68

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2011 г. година дейността на дружеството се финансира чрез използване на средства от 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 2012 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, решението подлежи на преразглеждане.

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 стойности на коефициентите за ликвидност на дружеството за 2011 г. намаляват спрямо 2010 г., като стойностите им са около обичайните за съответните коефициенти. Намалението се дължи основно на решението за обезценка на лоши вземания, на намалените парични наличности, свързани с изплащането на заеми, както и с предстоящото през 2012 година плащане по емисия корпоративни облигации.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2012 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 2011 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 2011 г. дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2010 г. на обща стойност около 1,846 хил. лв. Най-голям е броят на приетите обезпечения, находящ се в гр. Пловдив и гр. София. С най-голям дял в приетите обезпечения са тези за жилищни нужди.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2011 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 23.02.2012 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2011 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 последните години, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 г и 2011 г.

Изминалата 2011 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 следващите 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 2011 г. ХипоКредит АД взе решение да погаси предсрочно паричен заем получен през 2010 г., падежиращ през март 2012 г. Основната причина е прилагания консервативен подход и към вземанията, и към задълженията на дружеството, 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 волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията,

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита 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. Ограничаване се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезщетението, 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., 2010 г. и 2011 г. строителството се считаше 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 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 клопи;
- авария на В и К (в това число наводнение от забравени отворени кранове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ШС 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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 2011 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.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

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:

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

През 2011 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 2011 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България, като го повиши от BBB/A3 на BBB/A3.

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 контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и намаляващата междуфирмена задължнялост.

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 2011 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. и 2011 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., запазвайки същото ниво и през 2011 г.

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

През 2011 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.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви. През 2011 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2011 г.

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

През 2009 г., 2010 г. и 2011 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 2012 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.

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.

23.02.2012 г.

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев



Изпълнителен директор:

Емилия Аспарухова