

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 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.

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.

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

Към 31.12.2012 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2012		31.12.2011	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз	5,000	7.14	5,000	7.14
България ЕАД				
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>



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Към 31.12.2012 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 – Член на СД и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Дањева – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява заедно от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен директор

През 2012 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 31.12.2012 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 Съвета 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  
Сдружение Българска асоциация за потребителско кредитиране  
Сдружение Българска асоциация за лизинг

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 31.12.2012 г.:

Член на Надзорния Съвет, Совком Банк АД, Русия  
Член на Надзорния Съвет, Ти Би Ай Банк ЕАД  
Управител, Кредитекс ООД  
Член на Надзорния Съвет, AVIS, Украйна



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Член на Съвета на директорите, Ти Би Ай Рент ЕАД  
Член на Съвета на директорите на TBI Financial Services BV,  
Холандия  
Член на Съвета на директорите, S.C. TBI Credit IFN S.A. Румъния  
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 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 – 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 31.12.2012:

Управител, Интерекс Партньрс ООД  
Управител, Интерекс Актив ЕООД  
Управител, ХипоАктив ЕООД  
Управител, Ремю ООД  
Управител, 4.Море ЕООД  
Управител, Кредитекс ООД

Участие в капитала на търговски дружества към 31.12.2012:

Ограничено отговорен съдружник, Интерекс Партньрс ООД –  
48% от капитала  
Ограничено отговорен съдружник, 4.Море ЕООД – 100% от  
капитала

Ивайло Живков Ботев:

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

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 31.12.2012:

Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите,  
Опицвет Милк АД  
Ликвидатор, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация

Мария Димитрова Цукровска – 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 31.12.2012:

Ликвидатор, ХипоКапитал АДСИЦ – в ликвидация

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

Към 31.12.2012 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2012 г. в Дружеството работят 2 човека.

През 2012 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 3,477 хил. лева.

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 23 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 20 хил. лева, което е намаление с 464 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2011 година.

Към 31.12.2012 година паричните средства на дружеството възлизат на 4,049 хил. лева.

Паричните средства са се увеличили с 1,364 хил. лева спрямо предходната година.

### 1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	3,213	3,671	(458)
Други приходи	264	63	201
<b>Общо</b>	<b>3,477</b>	<b>3,734</b>	<b>(257)</b>

Приходите през 2012 г. са намалели в сравнение с 2011 г. с 257 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:

	2012	2011	Изменение 2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	145	124	21
Разходи за възнаграждения	102	108	(6)
Други разходи	4	23	(19)
<b>Общо</b>	<b>251</b>	<b>255</b>	<b>(4)</b>

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2012 г. в сравнение с 2011 г. относително се запазва.



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2012	2011	2012/2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Финансов резултат от дейността</b>			
Разходи за лихви	(2,360)	(2,550)	190
Приходи от лихви	3,213	3,671	(458)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(800)	(347)	(453)
Други финансови разходи, нетно	(43)	(45)	2
Други приходи/разходи, нетно	13	(192)	205
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>23</b>	<b>537</b>	<b>(514)</b>
Разходи за данъци	(3)	(53)	50
<b>Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)</b>	<b>20</b>	<b>484</b>	<b>(464)</b>

Финансовият резултат за 2012 г. преди данъци намалява с 514 хил. лева в сравнение с 2011 г. Причината е в по-високите разходи за обезценка на финансови активи.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2012	2011
<b>Рентабилност на приходите</b> (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	1%	13%
<b>Рентабилност на собствения капитал</b> (Финансов резултат/Собствен капитал)	-	5%
<b>Ефективност на приходите</b> (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	99%	86%
<b>Коефициент на обща ликвидност</b> (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	0.54	0.75
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b> (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	0.45	0.68
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b> (Парични средства/Текущи задължения)	0.13	0.17
<b>Коефициент на финансова автономност</b> (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.28	0.26
<b>Коефициент на задлъжнялост</b> (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.55	3.80

Показателите за финансово-счетоводен анализ са изчислени съобразно падежната структура на задълженията по облигационни заеми, изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2012 г. договори.

### 1.2 Оперативен и технически доклад

През 2012 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 2013 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 2012 г.

Рентабилността на дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период е почти без промяна. 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 2012 г. намаляват спрямо 2011 г. Намалението се дължи основно на представянето на задълженията по облигационни заеми като текущи. През януари 2013 г. падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 18.12.2017 г. и 30.06.2018 г.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2013 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

През изминалата 2012 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 2012 г. дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2011 г. на обща стойност около 325 хил. лв.

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

Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2012 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 23.02.2013 г.

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември.
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември.
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

Дружеството се задължава да не изплаща дивиденди и да не предоставя нови ипотечни заеми до пълното и окончателно погасяване на всички задължения по облигационните емисии.



### 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.

Изминалата 2012 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.

#### 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 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 непокрити загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

➤ 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 ремонтиране 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., 2011 г. и 2012 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 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;
- 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 2012 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. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на дружеството в следните направления:

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

През 2012 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 "Стандард 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. "Стандард енд Пуърс" потвърди суверенния кредитен рейтинг на България на ВВВ/А-2 със стабилна перспектива.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Увеличаването на нередовните кредити в банковата сфера през 2012 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 ненамаляващата 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 2012 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 оказва 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., 2011 г. и 2012 г. 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 2012 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 2012 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 2012 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства.

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

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. 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.

**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.



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

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

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

23.02.2013 г.

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор:

Емилия Аспарухова

