

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

1. Приходи от лихви

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	3,077	3,639
Приходи от лихви по банкови сметки	136	32
Общо	3,213	3,671

2. Разходи за лихви

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,246	2,249
Разходи за лихви по търговски заеми	114	301
Общо	2,360	2,550

3. Други приходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	237	33
Приходи от продажба на услуги	24	27
Неустойки	2	1
Отписани задължения	1	2
Общо	264	63

4. Финансови приходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	201	251
Приходи от валутни операции	1	5
Общо	202	256

5. Финансови разходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	1,001	598
Разходи по валутни операции	2	3
Други финансови разходи	42	47
Общо	1,045	648

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

6. Разходи за заплати

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	93	99
Разходи за социални осигуровки	9	9
Общо	102	108

7. Други оперативни разходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	63	62
Разходи за външни услуги	41	37
Съдебни разходи	29	5
Разходи за одит услуги	12	12
Административни данъци и такси	2	12
Комисионни за събиране на просрочени вземания	-	8
Други	2	11
Общо	149	147

8. Данъци

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки.

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	23	537
Увеличения	6	-
Облагаема печалба	29	537
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	(3)	(54)
Отстъпка	-	1
Общо разход за данъци	(3)	(53)
Балансова печалба	20	484

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

9. Парични средства

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	323	623
Парични средства в срочни депозити в лева	848	612
*Парични средства по банкови сметки във валута	21	1,450
*Парични средства в срочни депозити във валута	2,857	-
Общо	4,049	2,685

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2012 г. в размер на 2,873 хил. лв. (бел. 14). Паричните средства служат за допълване на недостига в стойността на вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот с цел изпълнение на условието за минимална обезпеченост на облигационния заем. Паричните средства могат да бъдат усвоявани след учредяване на първи по ред особен залог в полза на банката довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, невключени в първоначалния списък и при положение, че цялото налично обезпечение по емисията облигации във всеки един момент е не по-малко от 110% от номиналния размер на облигационния заем.

10. Отпуснати кредити

Включват се вземания по предоставени заеми, обезпечени с първа по ред ипотека на нефинансови предприятия и физически лица, както и други заеми, свързани с дейността.

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	24,702	31,963
Други кредити, свързани с дейността – нетекуща част	587	587
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	14,272	11,775
- вземания по съдебни спорове (рекласификация)*	4,345	2,689
- лихви	2,325	1,730
- застрахователни премии	47	31
- минус обезценка	(4,178)	(3,538)
Общо	35,383	40,787

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2012 г. е в размер на 30,974 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на вземанията по съдебни спорове както следва:

	След рекла- сификация	Преди рекла- сификация
	31.12.2011	31.12.2011,
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Други активи	-	2,496
в т.ч.		
- брутна сума	-	2,689
- обезценка	-	(193)
Отпуснати кредити, в т.ч.		-
- вземания по съдебни спорове	2,689	-
- минус обезценка	(3,538)	(3,345)
в т.ч.	(193)	-

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

11.1 Имоти, машини и оборудване

	Компютри	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2012	1	1
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2012	<u>1</u>	<u>1</u>
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2012	-	-
Начислена за 2012	1	1
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2012	<u>1</u>	<u>1</u>
Балансова стойност		
Към 1 януари 2012	-	-
Към 31 декември 2012	<u>-</u>	<u>-</u>

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31 декември 2012 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

	Компютри (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Придобити	-	-	-
Отписани	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Амортизации и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Начислена за 2011	-	-	-
Отписана	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Балансова стойност			
Към 1 януари 2011	-	-	-
Към 31 декември 2011	-	-	-

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2012 г. дружеството притежава 70% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ, разпределен в 45,640 броя обикновени безналични акции с право на глас и номинална стойност от десет (10) лева всяка. През 2012 г. дружеството е придобило нови 28 броя акции. Промените в стойността на инвестицията, настъпила през 2012 г. е несъществена.

Съгласно Протокол на заседание на общото събрание на акционерите на ХипоКапитал АДСИЦ от 29.06.2012 г. е взето решение за обявяване на дружеството в ликвидация, което е вписано в Търговския регистър на 24.08.2012 г.

13. Други активи

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	1,438	988
Имоти, предназначени за продажба	1,188	70
Надвнесен корпоративен данък	56	6
Лихви по банкови депозити	16	2
Други вземания	204	1
Общо	2,902	1,067

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на други вземания както следва:

	След реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Преди реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)
Надвнесен корпоративен данък	6	-
Други вземания	1	7
	<u>7</u>	<u>7</u>

14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2012 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 5,400 хил. евро;
- 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 31.12.2012 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 30,974 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2,873 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	-	19,545
- главница	-	19,558
- такси по емитиране	-	(13)
Текуща част, в т.ч.	30,717	12,315
- главница	30,120	11,735
- натрупани лихви	610	615
- такси по емитиране	(13)	(35)
Общо	30,717	31,860

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:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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.

15. Задължения по търговски заеми

На 30 декември 2012 г. са сключени анекси към двата договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V., съгласно които са променени договорените клаузи както следва:

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 30.08.2018 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 30.08.2018 г.

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	-
- главница	2,262	-
Текуща част, в т.ч.	-	3,045
- главница	-	3,044
- натрупани лихви	-	1
Общо	2,262	3,045

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

16. Други кредитори

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	342	627
Разчети по застраховане	28	32
Надвнесени суми от клиенти	14	47
Задължения към доставчици	6	6
Други	23	-
Общо	413	712

17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 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 31.12.2012 г. капиталът е напълно внесен.

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
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

18. Задбалансови задължения и ангажименти

а) Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	30,974	36,495
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	2,873	1,431
Общо	33,847	37,926

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

б) Кредитни ангажименти

В таблицата по-долу са показани договорените суми на задбалансовите финансови инструменти на дружеството, с които то поема ангажимент за отпускане на кредити:

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажименти	235	235
Общо	235	235

19. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	27,779	35,347
Просрочени, но необезценени*, в т.ч.	5,303	1,738
просрочие до 30 дни	59	-
просрочие 30 – 60 дни	23	84
просрочие 60 – 90 дни	27	108
просрочие над 90 дни	5,194	1,546
Обезценени	6,479	7,240
Общо ипотечни кредити*, брутно	39,561	44,325
Минус: разходи за обезценка	(4,178)	(3,538)
Общо	35,383	40,787

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Преди рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Суми, подлежащи на рекласификация
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	1,738	2,944	(1,206)
- Обезценени	7,240	3,345	3,895
			2,689
Общо ипотечни кредити, брутно /бел. 10/	44,325	41,636	2,689
- Минус: разходи за обезценка	3,538	3,345	193

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2012 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2012	Дял в %	31.12.2011	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	10,216	26	11,962	27
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,025	23	9,743	22
Хотели и ресторанти	5,903	15	6,530	15
Преработваща промишленост	3,767	10	3,834	9
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,834	7	3,002	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,471	4	1,504	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,074	3	1,270	3
Други финансови предприятия	587	1	587	1
Други дейности	179	-	372	1
Домакинства	4,505	11	5,521	12
Общо ипотечни кредити, бруто	39,561		44,325	
Минус: разходи за обезценка	(4,178)		(3,538)	
Общо	35,383	100	40,787	100

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След рекламификация	Преди рекламификация	Суми, подлежащи на рекламификация
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Строителство	11,962	11,558	404
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,743	9,129	614
Хотели и ресторанти	6,530	5,673	857
Преработваща промишленост	3,834	3,794	40
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,002	2,561	441
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,504	1,498	6
Транспорт, складиране и съобщения	1,270	1,258	12
Други финансови предприятия	587	587	-
Други дейности	372	371	1
Домакинства	5,521	5,207	314
Общо ипотечни кредити, бруто	44,325	41,636	2,689
Минус: разходи за обезценка	(3,538)	(3,345)	(193)
Общо	40,787	38,291	2,496

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Количественото оповестяване на максималната експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2012		2011	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	4,049	4,049	2,685	2,685
Отпуснати кредити, нетно*	35,383	35,383	40,787	40,787
Други активи *	276	276	9	9
Общо	39,708	39,708	43,481	43,481

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	40,787	38,291	2,496
в т.ч.			
- вземания по съдебни спорове, в.ч.	2,496	-	2,496
- брутна сума	2,689	-	2,689
- обезценка	(193)	-	(193)
Други активи	9	2,505	(2,496)
в т.ч.			
- вземания по съдебни спорове, в.ч.	-	2,496	(2,496)
- брутна сума	-	2,689	(2,689)
- обезценка	-	(193)	193

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2012 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2012	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,878	-	1,171	4,049
Отпуснати кредити, нетно	35,374	9	-	35,383
Други активи	-	-	276	276
Общо активи	38,252	9	1,447	39,708
Задължения по облигационни заеми	30,717	-	-	30,717
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	370	-	43	413
Общо пасиви	33,349	-	43	33,392
Нетна валутна позиция	4,903	9	1,404	-

Към 31.12.2011	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,450	-	1,235	2,685
Отпуснати кредити, нетно*	40,693	12	82	40,787
Други активи*	-	-	9	9
Общо активи	42,143	12	1,326	43,481
Задължения по облигационни заеми	31,860	-	-	31,860
Търговски заеми	3,045	-	-	3,045
Други кредитори	659	-	53	712
Общо пасиви	35,564	-	53	35,617
Нетна валутна позиция	6,579	12	1,273	-

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Евро	След	Преди	Суми, подлежащи на реклаसификация
	рекласификация	рекласификация	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	40,693	38,279	2,414
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	2,414	-	2,414
- <i>брутна сума</i>	2,607	-	2,607
- <i>обезценка</i>	(193)	-	(193)
Други активи	-	2,414	(2,414)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	2,414	(2,414)
- <i>брутна сума</i>	-	2,607	(2,607)
- <i>обезценка</i>	-	(193)	193
Лева			
	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекласификация	рекласификация	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	82	-	82
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	82	-	82
- <i>брутна сума</i>	82	-	82
Други активи	9	91	(82)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	82	(82)
- <i>брутна сума</i>	-	82	(82)

21. Анализ на падежната структура**а) Анализ на ликвидността**

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуриретни групи, на базата на остатъчния период към датата на изготвяне на баланса спрямо датата на договорения падеж.

Припокриването и контролираното несъответствие между падежите и лихвените проценти на активите и пасивите е в основата на управлението на дружеството.

Падежите на активите и пасивите и възможността лихвоносните пасиви на падежа да бъдат заменени на приемлива цена, са важни фактори при оценяване на ликвидността на дружеството и изложеността му към промените в лихвените проценти и валутните курсове.