

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31.12.2012	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,176	-	-	-	2,873	4,049
Отпуснати кредити, нетно	8,299	602	1,193	9,179	16,110	35,383
Други активи	276	-	-	-	-	276
Общо активи	9,751	602	1,193	9,179	18,983	39,708
Задължения по облигационни заеми	11,134	25	19,558	-	-	30,717
Търговски заеми	-	-	-	-	2,262	2,262
Други кредитори	57	-	-	-	356	413
Общо пасиви	11,191	25	19,558	-	2,618	33,392
Разлика в падежните прагове	(1,440)	577	(18,365)	9,179	16,365	6,316
С натрупване	(1,440)	(863)	(19,228)	(10,049)	6,316	-
Към 31.12.2011	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,254	-	-	-	1,431	2,685
Ипотечни кредити, нетно*	6,071	688	1,478	11,079	21,471	40,787
Други активи*	9	-	-	-	-	9
Общо активи	7,334	688	1,478	11,079	22,902	43,481
Задължения по облигационни заеми	572	25	11,716	19,547	-	31,860
Търговски заеми	490	2,555	-	-	-	3,045
Други кредитори	6	-	-	-	706	712
Общо пасиви	1,068	2,580	11,716	19,547	706	35,617
Разлика в падежните прагове	6,266	(1,892)	(10,238)	(8,468)	22,196	7,864
С натрупване	6,266	4,374	(5,864)	(14,332)	7,864	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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

	След	Преди	Суми, подлежащи на реклаификация
	реклаификация	реклаификация	
	До 3 месеца	До 3 месеца	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	6,071	3,575	2,496
в т.ч.			
-вземания по съдебни, в.ч.	2,496	-	2,496
- <i>брутна сума</i>	2,689	-	2,689
- <i>обезценка</i>	(193)		(193)

	След	Преди	Суми, подлежащи на реклаификация
	реклаификация	реклаификация	
	Над 5 години и без определен падеж	Над 5 години и без определен падеж	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Други активи	-	2,496	(2,496)
в т.ч.			
-вземания по съдебни, в.ч.	-	2,496	(2,496)
- <i>брутна сума</i>	-	2,689	(2,689)
- <i>обезценка</i>	-	(193)	193

Падежната структура на задълженията по облигационни заеми е изготвена в съответствие с клаузите на подписаните договори, действащи към 31.12.2012 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:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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.

Анализ на падежната структура на финансовите пасиви, които показват договорените падежи, включвайки в сумите дължимата лихва до края на периода на договорите.

Към 31.12.2012	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	11,275	-	20,232	-	-	31,507
Търговски заеми	19	19	40	312	2,314	2,704
Други кредитори	57	-	-	-	356	413
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	11,351	19	20,272	312	2,670	34,624

Към 31.12.2011	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	681	431	12,839	20,914	-	34,865
Търговски заеми	491	2,628	-	-	-	3,119
Други кредитори	6	-	-	-	706	712
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	1,178	3,059	12,839	20,914	706	38,696

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

б) Анализ на лихвения риск

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,049	-	-	-
Ипотечни кредити	35,383	13	6	(6)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2
Общо	-	9	4	(4)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху собствения капитал

Собствен капитал	31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,049	-	-	-	-
Ипотечни кредити	35,383	12	5	(5)	(12)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	8	3	(3)	(8)

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

Ефект върху печалбата преди данъци

приход (разход) от промяната

	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,685	6	4	(4)	(6)
Ипотечни кредити*	40,787	321	160	(160)	(321)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(24)	(12)	12	24
Общо	-	303	152	(152)	(303)

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

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Ипотечни кредити	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху печалбата преди данъци				
	приход (разход) от промяната				
31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Преди рекласификация	38,291	321	160	(160)	(321)
След рекласификация	40,787	321	160	(160)	(321)
Суми за рекласификация	2,496	-	-	-	-

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,685	5	4	(4)	(5)
Отпуснати кредити*	40,787	289	144	(144)	(289)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(22)	(11)	11	22
Общо	-	272	137	(137)	(272)

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

Отпуснати кредити	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Преди рекласификация	38,291	289	144	(144)	(289)
След рекласификация	40,787	289	144	(144)	(289)
Общо	2,496	-	-	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

22. Информация за справедливата стойност на активите и пасивите

Справедливата стойност се определя като сума, за която един актив може да бъде разменен или пасив, уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка. Достатъчен пазарен опит, стабилност и ликвидност към момента не съществува за кредити и аванси на клиенти и за някои други финансови активи и пасиви, за които информацията на пазара не е лесно достъпна. Съответно, тяхната справедлива стойност не може да бъде лесно определена. По мнение на ръководството, техните балансови стойности са най-валидните и полезни отчетни стойности при тези обстоятелства.

Ръководството смята, че справедливите стойности на финансовите инструменти в баланса не се различават съществено от отчетната им стойност. Справедливата стойност на кредитите с плаваща ставка е приблизително равна на балансовата им стойност. Средствата, получени от международни институции са с плаващ и фиксиран лихвен процент и справедливата стойност е приблизително тяхната балансова стойност. Издадените дългови ценни книжа се котират на вторичния пазар и справедливата им стойност се изчислява на база котирани пазарни цени.

23. Управление на капитала

Дружеството не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно по емитиран през 2008 г. облигационен заем с номинал 10,000 хил. евро, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

- ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
- приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви / Разходи за лихви).

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	30,788	12,398
Задължения към свързани предприятия	2,604	3,672
Дългосрочни кредити	-	19,547
Общо	33,392	35,617
Дълготрайни активи	25,289	33,007
Краткотрайни активи	17,502	11,989
Общо	42,791	44,996
Финансов ливъридж	78.04%	79.16%
Приходи от лихви	3,213	3,671
Разходи за лихви	2,360	2,550
Показател за покритие на лихвите	136.14%	143.96%

Падежната структура на задълженията по облигационни заеми е изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2012 г. договори.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

В съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от ХипоКредит АД облигационни заеми, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

- ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
- приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви / Разходи за лихви).

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

24. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2012 г. е 53 хил. лева /към 31 декември 2011 – 57 хил. лева/.

		31.12.2012	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Свързани лица	Баланс		
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	455	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Търговски заеми	-	2,262
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	342

		2012	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход		
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	45	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Разходи за лихви	-	114

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Свързани лица	Отчет за финансовото състояние	31.12.2011	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	387	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Търговски заеми	-	3,045
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	627

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2011	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	27	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Разходи за лихви	-	301
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	56
	- признат на текущ разход	-	24
	- разсрочен	-	32
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	5
	- признат на текущ разход	-	2
	- разсрочен	-	3

25. Събития, настъпили след края на отчетния период

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

26. Одобрение на финансовите отчети

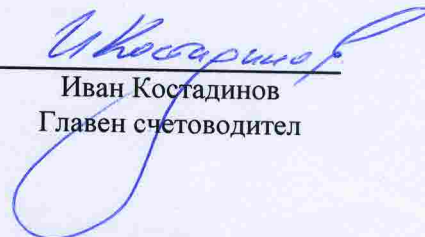
Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

23 февруари 2013 г.

гр. София