

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА
НА МСФО
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 Г.

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА
НА МСФО
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	20
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС	21
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	22
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	23
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	24



ДО

АКЦИОНЕРИТЕ

НА ХИПОКРЕДИТ АД

СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на ХИПОКРЕДИТ АД, включващ консолидиран счетоводен баланс към 31 декември 2008 година и консолидиран отчет за доходите, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран 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 консолидирания финансов отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидираните финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелствата.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо 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 консолидираният финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов 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 консолидирания финансов отчет от страна на дружеството, 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 дружеството. 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 в консолидирания финансов отчет.

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

Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на ХИПОКРЕДИТ АД към 31 декември 2008 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.


Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на консолидирания годишен доклад за дейността на ХИПОКРЕДИТ АД относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния консолидиран финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между консолидирания годишен доклад за дейността и годишния консолидиран финансов отчет за периода към 31 декември 2008 година по отношение на финансовата информация.

София, 27.03.2009 година

БДО АКЕРО ООД


Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на консолидираните дружества и тяхното финансово състояние

ХипоКредит АД 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 - майка 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 вписва 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 ОС взема 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.

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 31.12.2008 г. капиталът на ХипоКредит АД възлиза на 6,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

	<u>Брой акции</u>	<u>Дял в %</u>
Хипоактив ЕООД	5,000	8.33
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	5,000	8.33
Кредитекс ООД.	50,000	83.34
Общо	60,000	100

Към 31.12.2008 г. членове на съвета на директорите на Дружеството са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите
- Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите;
- Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

- Красимир Любенов Гумнишки – Член на СД
- Милена Колева Ботева – Член на СД

Дружеството се представлява от:

- Иво Александров Георгиев – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

Към 31.12.2008 г. в Дружеството - майка работят 2 човека.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ХипоКредит АД през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения.

През 2008 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 – Зам. председател на Съвета на директорите

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

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

2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "ХипоКапитал" АДСИЦ
2005 г. – понастоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Рент" ЕАД
2004 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. – понастоящем	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;

Иво Александров Георгиев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

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

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

2007 г. – понастоящем	Управител, "Кредитекс" ООД
2007 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Совком Банк“ АД, Русия
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Банк“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Лизинг“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Експрес“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Груп“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Асет Мениджмънт“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Капитал“ АД, Украйна

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

2005 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Рент” ЕАД
2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор на TBIF Financial Services BV, Холандия
2003 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, “Ти Би Ай Кредит” СА, Румъния
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Еф България” АД
2002 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, “Ти Би Ай Лизинг” СА, Румъния
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Инвест” ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Кредит” ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, “Симпатия Файненс”, Словакия

Участие в капитала на търговски дружества:

2003 г. – понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, “Терра груп Ай Ер Би” ООД – 33.33% от капитала
-----------------------	--

Иво Александров Георгиев:

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

Ивайло Живков Ботев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
Бизнес адрес: гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14 – партер

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

2008 г. – понастоящем	Управител, „4.Море” ООД
2007 г. – понастоящем	Управител, “Кредитекс” ООД

Ивайло Живков Ботев:

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

– не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество;

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Милена Колева Ботева нямат други участия в търговски дружества като неограничено 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 31.12.2008 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

ХипоКредит АД е дъщерна компания на Кредитекс ООД.

ХипоКапитал АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, бул. “Цариградско шосе”, бл. 14/15, вписано в търговския регистър през месец ноември 2005 г. Към настоящия момент в дъщерното дружество има придобити с договор за цесия вземания.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Дъщерното дружество се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Валентин Ангелов Гълъбов - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Теодор Илиев Илиев - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Христо Димитров Гиргинов – Член на Съвета на директорите.

Акционери в Дружеството са:

	2008 Дял в %	2007 Дял в %
Хипокредит АД	69	69
ЗАД Булстрад	30	30
Други	1	1
Общо	100	100

Дружеството се представлява от Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор.

През 2008 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на ХипоКапитал АДСИЦ.

Членовете на съвета на директорите не се ползват със специални права за придобиване на акции на ХипоКапитал АДСИЦ.

Към 31.12.2008 г. 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 – Зам. председател на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

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

2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, ХипоКапитал АДСИЦ
2005 г. – понастоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, Ти Би Ай Рент ЕАД
2004 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Ти Би Ай Лизинг ЕАД
2003 г. – понастоящем	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.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Теодор Илиев Илиев – Заместник-председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, пл. "Позитано" № 5

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

2008 г. и понастоящем

Член на Надзорния съвет на Микрофонд АД

2007 г. и понастоящем

Член на Съвета на директорите на ЗОД Булстрад Здраве АД

Теодор Илиев:

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

Христо Димитров Гиргинов – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. "Антим I" № 14

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

От 2006 г. и понастоящем

Едноличен собственик на капитала и управител на Пи Ди Ем ЕООД – София

Христо Гиргинов:

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

Към 31.12.2008 г. в ХипоКапитал АДСИЦ са назначени 4 лица, от които три на договор за управление и един на трудов договор.

Хипокапитал АДСИЦ е дъщерна компания на Хипокредит АД.

Дъщерното дружество функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране във вземания. "Секюритизацията на вземания" означава, че Дружеството придобива вземания с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжка /акции, облигации/.

През 2008 година приходите от дейността на Групата възлизат на 4,724 хил. лева.

Финансовият резултат след данъци е печалба в размер на 449 хил. лева.

През текущата година Групата отчита балансова печалба в размер на 449 хил. лева, която е с 211 хил. лв. повече от балансовата печалба, отчетена през 2007 година.

Към 31.12.2008 година паричните средства на Групата възлизат на 4,571 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 2,507 хил. лева спрямо предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008

1.1 Финансов доклад

Приходите на Групата са както следва:

(хил. лв.)	2008	2007
Приходи от лихви	4,702	3,596
Други приходи	22	41
Общо	4,724	3,637

Приходите през 2008 г. са се увеличили в сравнение с 2007 г. с 1,087 хил. лева поради увеличението на портфейла.

Оперативните и административни разходи са структурирани както следва:

(хил. лв.)	2008	2007
Разходи за външни услуги	126	87
Разходи за възнаграждения	101	86
Други разходи	-	7
Общо	227	180

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2008 г. в сравнение с 2007 г. се е увеличил с 26 %.

През 2007 г. реализираната печалба е в размер на 238 хил. лв. През същата година е емитирана шеста емисия облигации, както и е ползван търговски заем от TBIF Financial Services B.V. Положителната тенденция в развитието на групата се утвърждава и към края на 2008 г. финансовият резултат е положителен и възлиза на 449 хил. лв., т.е. увеличение с 211 хил. лв.

Малцинственото участие в капитала е в размер на 193 хил. лв.

През 2008 г. са погасени три облигационни заема, а през м. юли е емитиран седми по ред облигационен заем. Това е и причината към края на годината паричните средства да са намалели с 2,507 хил. лева спрямо предходната година.

Портфейлът от предоставено финансиране е нараснал до 52,136 хил. лв., което представлява нарастване с повече от 26% в сравнение със същия период на предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Финансовите резултати на групата са както следва:

(хил. лв.)

	2008	2007
Финансов резултат от дейността	501	265
в т.ч.		
Разходи за лихви	(3,844)	(3,136)
Приходи от лихви	4,702	3,596
Нетни разходи за обезценка и несъбираемост	(72)	-
Други финансови приходи / разходи	(80)	(56)
Други приходи разходи, нетно	(205)	(139)
Печалба от обичайна дейност	501	265
Разходи за данъци	(50)	(27)
Печалба след данъци	451	238
Малцинствен дял	2	-
Доход на групата	449	238

Финансовият резултат за 2008 г. преди данъци се увеличава с 211 хил. лева в сравнение с 2007 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2008	2007
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	90%	90%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	6%	5%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	89%	93%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	1.73	0.22
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	3.67	0.56
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	1.94	0.34
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.14	0.10
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	7.26	9.92

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2008 г. година дейността на Групата се финансира основно чрез използване на комбинирана схема от банкова кредитна линия и емисия облигации. Предимствата при тази форма на финансиране са следните:

- Размерът на усвоените средства по кредитната линия се определя от сключените договори за финансиране, обезпечени с ипотека;
- Дължимата лихва по кредитната линия е само върху усвоените средства.

Чрез издаването на емисии корпоративни облигации за рефинансиране на вече сключени договори и погасяване на кредитни линии и емисии облигации се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Групата. Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, за 2009 г. ХипоКредит АД ще се ограничи по отношение на генериране на нов привлечен ресурс и издаване на нова емисия облигации. При благоприятна промяна в пазарната конюнктура, след обстоен анализ това решение може да бъде преразгледано.

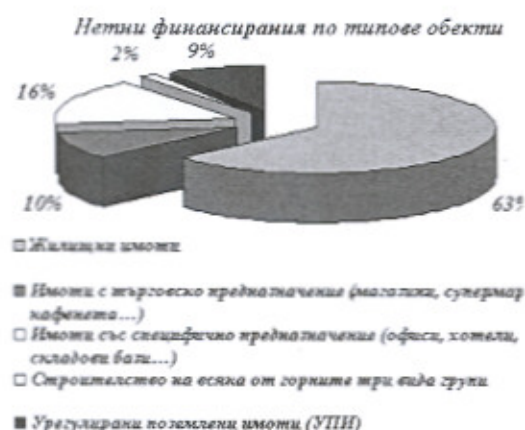
Рентабилността на Групата (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. Коефициентът за ефективност на приходите се подобрява, което се дължи на увеличаващите се с по-бърз темп приходи, компенсиращ увеличението на разходите, предимно свързани с последната и най-голяма облигационна емисия. 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 ликвидността на Групата се е повишила през разглеждания период и е леко над обичайните стойности. Отбелязваният темп на нарастване се дължи предимно на генерираните средства от набрания емисионен заем през м. юли 2008 г. и лекото забавяне в темпа на отпускане на нови кредити за последното тримесечие на 2008 г., свързано с отражението на глобалната финансова криза. Коефициентът на задлъжнялост отбелязва намаление, като този положителен ефект е пряко отражение на увеличението през м. март 2008 г. основен капитал на групата от 4,000,000 лева на 6,000,000 лева.

По отношение ликвидността на компанията в бъдеще, през 2009 г. ХипоКредит АД възнамерява да спазва силно консервативна политика, да поддържа по-високи от обичайните парични наличности, с цел осигуряване сигурността на акционерите относно стабилното и регулярно обслужване на задълженията. В края на първо тримесечие и след обстоен анализ на сложната икономическа обстановка, Групата вероятно ще кандидатства за кредитна линия от банка. С цел максимална сигурност на акционерите, групата не използва такова финансиране към настоящия момент.

През 2008 г. ХипоКредит АД е финансирало 68 нови договори на обща стойност 17,020 хил. лв. Отбелязва се лек спад в сумата на финансираните договори като пряк резултат от влошената икономическа обстановка в края на 2008 г., както и пренасочването към по-предпазлива политика на кредитиране.

Разпределението по видове имоти, които са финансирани, е представено в таблицата и диаграмата по-долу:

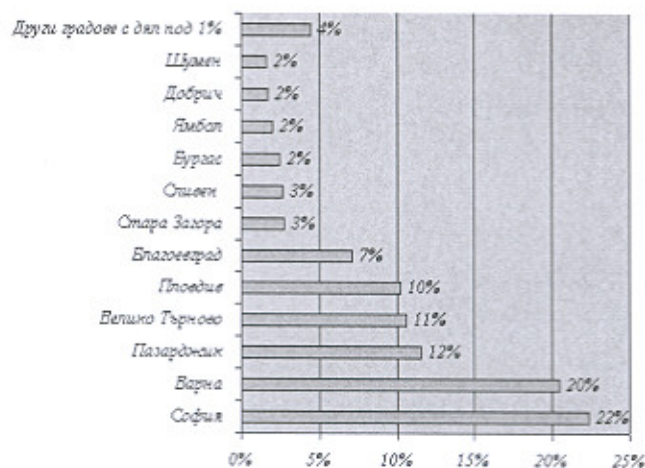
Типове финансирани обекти	Дял в брой недвижими имоти %	Дял в нетно финансиране %	Среден размер на финансиран договор EUR
	%	%	EUR
Жилищни имоти	39%	63%	42 993
Имоти с търговско предназначение (магазини, супермаркети, кафенета...)	4%	10%	28 371
Имоти със специфично предназначение (офиси, хотели, складови бази...)	42%	16%	181 668
Строителство на всяка от горните три вида групи	4%	2%	162 321
Урегулирани поземлени имоти (УПИ)	12%	9%	95 469
Общо:	100%	100%	70 749



Най-голям размер кредити, отпуснати през 2008 г. са на територията на градовете София, Варна и Пазарджик. Целта на Групата е да диверсифицира максимално портфейла по регионален признак,

косто е и целта за 2009 г. Таблицата, представена по-долу, отразява разпределението на ново-отпуснатите кредити по регионален признак:

Регион	Дял в нетно финансиране %	Средна сума на финансиран договор (BGN'000) EUR
София	22%	81 009
Варна	20%	111 096
Пазарджик	12%	111 524
Велико Търново	11%	84 273
Пловдив	10%	46 798
Благоевград	7%	124 400
Стара Загора	3%	26 689
Сливен	3%	77 147
Бургас	2%	107 296
Ямбол	2%	169 567
Добрич	2%	25 332
Шумен	2%	28 400
Други градове с дял под 1%	4%	26 456
Общо:	100%	76 749



Информация относно качеството на портфейла към 31.12.2008 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Сума (EUR '000)	Към 31.12.2008г.
Кредитен портфейл, включващ:	26 833
Непадежирани главници (нетен портфейл)	26 337
Сума на просрочията	176
Съдебни вземания	320

Брутно финансирани договори от 2004г. с натрупване: 97 497 227

Параметър за портфейла	Към 31.12.2008г.
Просрочия 30+вкл. съдебни вземания (EUR '000)	470
(като % от портфейла)	1.75%
Просрочия 30+ (EUR '000)	150
(като % от портфейла)	0.56%
Просрочия 90+ (EUR '000)	131
(като % от портфейла)	0.49%
Експозиции под риск (необслужвани) 90+ дни (EUR '000)	1 655
(като % от портфейла)	6.17%
Общо изплатени суми от клиенти / Общо падежирани суми Y 2009 (EUR '000):	202.8%

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

Годишният консолидиран финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2008 година.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен на 28.02.2009 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2008 г.

3. Основни рискове, пред които е изправена групата

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на групата, 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 ипотека. Малкото количество финансирани проекти ще забави постигането на необходимия за развитието на компанията ръст на приходите, а влошеното качество на портфейла ще резултира в незадоволителна рентабилност на инвестицията. 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, както и лошо управление на Групата и неправилна бизнес стратегия. С цел управление на този риск, в случая на компания, оперираща във влошена икономическа среда, е необходима задълбочена оценка на квалификацията и опита на мениджърския екип, постоянен анализ на състоянието на пазара и сектора и перспективите за тяхното развитие, както и проследяване на главните фактори, пораждащи несигурност в ритмичното генериране на приходи. Към момента това са: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена макроикономическа среда, типични рискове за отраслите, в които оперират клиентите на Групата, както и волатилна 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 Групата 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 настоящата Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала да дава отражение в България в края на 2008 г.

Анализирайки тенденциите за последните 38 години, има основания да се вярва, че кризата ще продължи и през цялата 2009 г. В глобален план, експертните оценки сочат, че през 2009 г. ръстът на световната икономика ще бъде отрицателен, както и ще настъпи ръст в просрочията спрямо 2008 г. Най-песимистичните очаквания сочат, че той може да стигне близо 50%. Към 31.12.2008 г. международната компания за управление на кредитния риск „Кофас“ запазва кредитния рейтинг на България спрямо началото на годината. Очакванията за подобрене на икономическия климат в държавата са за втората половина на 2009 г., като по-голяма е вероятността това да настъпи в края на годината. Поради тази причина ХипоКредит АД възнамерява да поддържа по-големи парични наличности от обичайните, с цел ранно осигуряване на ресурс за погасяване в срок на всички падежиращи задължения. Към момента няма основания да се очакват ликвидни или финансови проблеми за 2009 г.

Макроикономическите прогнози за 2009 г. предполагат ХипоКредит АД да оперира във влошена икономическа среда, от която ще бъдат повлияни и клиентите на Групата. Сред по-дългосрочни ефекти от кризата в България е очакваният спад в цените на недвижимите имоти за период от 5 години. Поради тази причина Групата ще подхожда предпазливо и ще следва силно консервативна политика при оценяването на обезпеченията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които ще се финансират. Контролирайки тези съществени фактори, Групата вярва, че ще премине успешно през този период.

Кредитен риск

ХипоКредит АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността 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 Групата.

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 Групата 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 загуби 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 Групата 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 Групата.

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 Групата проекти са основно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. Тъй като през 2009 г. има основания строителството да се счита за високо рисков отрасъл, Групата възнамерява да ограничи своите инвестиции в тази насока. Другите отрасли, в които ще настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост.

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 обезпечаваше. Застрахователната сума към датата на настъпване на застрахователно събитие е равна на остатъка от финансирането, включващ главница (редовна и просрочена) и натрупаната

неплатена лихва (договорна и наказателна), намалена с реално извършените погасителни плащания от датата на настъпване на застрахователното събитие до датата на изплащане на застрахователно обезщетение.

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. За 2009 г. поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, Групата не смята, че ще се сблъска с този проблем. Тъй като се очаква подобрене в икономическата обстановка, ХипоКредит АД не изключва като възможност отново да използва външни източници на финансиране – банкови заеми. Към настоящия момент издаването на дългови ценни книжа не се предвижда до края на 2009 г.

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.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева за 1 евро. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/шатски долар или евро/японска йена, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

ХипоКредит АД ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута. Към момента Групата не предвижда да сключва договори, деноминирани в друга валута. Ако това се наложи, валутният риск ще бъде ограничен, избирайки конкретни методи съобразно конкретния момент.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на Групата

Вероятното бъдещо развитие на Групата 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 Групата в следните направления:

- Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

Според световни анализи от второ тримесечие на 2009 г. България ще навлезе в рецесия, чийто ефект ще отслабне едва през 2010 г. Към момента икономиката все още е стабилна, най-сериозно страдат експортно ориентирани отрасли, в които е вероятно да настъпи реструктуриране. Публичният сектор, бюджетният излишък, който е сред най-високите в Европа, както и наличният резерв на Управление Емисионно на БНБ, са показатели за финансова стабилност.

Рецесията ще окаже влияние по следните направления:

- Силната зависимост на България от външни инвестиции я прави уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки. Очаква се влошаване в състоянието на експортно ориентирани или зависими от чужди инвестиции икономически отрасли (строителство, туризъм, транспорт, текстилна промишленост, химическа промишленост);
- Затруднен достъп до финансиране на дейността;
- Влошаване на финансовото състояние на клиенти, ликвидни проблеми, голяма междуфирмена задлъжнялост;
- Стагнация на пазара на недвижими имоти, което е предпоставка за затруднения при избор на консервативна политика за оценяване на обезпеченията;
- Предпоставки за трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път. През последните месеци на пазара на недвижими имоти се наблюдава спад и намаляване на обема на сделките. Периодът за реализация на единична сделка се увеличава, достъпът до кредитен ресурс за крайни клиенти е затруднен поради силно свитото кредитиране от страна на банките.

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

Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на който и да е друг кредитор. Рискът е избегнат с подбор на ликвидни обезпечения с подходяща локация. Обезпечения по българското черноморие и планинските курорти (Банско, Боровец, Пампорово), където беше регистриран най-голям спад в цените на недвижимите имоти, са много малко на брой, или приети с нулева стойност в групата на обезпеченията. Достатъчното ниво на обезпеченост, позволяващо мин. 20% спад в оценките на имотите, както и диверсифицираният портфейл, позволяват ХипоКредит АД да запази финансова стабилност в условията на тежка криза. Най-песимистичните ни предвиждания не изключват снижаване до минимум на кредитната дейност. При това положение групата е в състояние да посрещне всички свои обичайни нужди, както и да обслужва в срок лихвените плащания по емисиите облигации.

ХипоКредит АД има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. Предвид характера на дейността, няма експозиции, за които съществува риск да бъдат отписани като загуба.

➤ Риск от условията на договорите за кредит.

Понастоящем ХипоКредит АД няма риск от условия по сключени договори за кредит, било то с кредитори или с клиенти на групата. 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. Към 31.12.2008 г. ХипоКредит АД има активен договор за револвираща банкова кредитна линия в размер на EUR 6,000,000, чието салдо е нулево. Договорът не е подновен през 2009 г.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит АД са изцяло в полза на кредитора, обезпечени са с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. При просрочие, ХипоКредит АД има право да обяви договора за предсрочно изискуем и завежда дело по съдебен път, за да се удовлетвори.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

Най-песимистичните предвиждания не изключват свиване до минимум на кредитната дейност. При това положение, ХипоКредит АД е в състояние с текущите си приходи да посрещне всички свои обичайни нужди, както и да осигури собствен ресурс за обслужване в срок лихвените плащания по емисиите облигации.

- Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

ХипоКредит АД следва изцяло консервативен подход при инвестиране на свободните си средства – не търгува с финансови и капиталови инструменти. Всички свободни средства са инвестирани в срочни депозити в лева или евро, като е избегната концентрацията на средства в една единствена банка. Като дългогодишен партньор на банките, с които работи, ХипоКредит АД ползва преференциални лихвени нива по своите депозити, които не са в ущърб на акционерите.

- Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

28.02.2009 година

Изпълнителен Директор: _____
/Ивайло Ботев/



Изпълнителен Директор: _____
/Иво Георгиев/

ХИПОКРЕДИТ АД

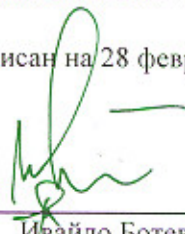
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

	Бележка	2008	2007
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	4,702	3,596
Разходи за лихви	2	(3,844)	(3,136)
Нетен приход (разход) от лихви		858	460
Други приходи	3	22	41
		880	501
Нетни разходи за обезценка и несъбираемост	4	(72)	-
Други финансови (разходи)/приходи, нетно	5	(80)	(56)
Разходи за заплати	6	(101)	(86)
Други оперативни разходи	7	(126)	(94)
Печалба от обичайна дейност		501	265
Разход за данъци	8	(50)	(27)
Печалба след данъци		451	238
Малцинствен дял		2	-
Нетна печалба		449	238

Приложенията от 1 до 25 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.


Подписан на 28 февруари 2009 г.:



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор




Иво Георгиев
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО Акеро ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС
 към 31 декември 2008 г.

Бележка	31 Декември 2008	31 Декември 2007	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
АКТИВИ			
Парични средства	9	4,571	7,078
Ипотечни кредити	10	52,136	41,365
Имоти, машини съоръжения	11	-	1
Други активи	12	637	537
ОБЩО АКТИВИ		57,344	48,981
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	13	43,697	39,728
Търговски заеми	14	4,989	2,945
Други кредитори	15	1,544	1,645
ОБЩО ПАСИВИ		50,230	44,318
Малцинствено участие		193	191
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	16	6,000	4,000
Общи резерви		478	239
Натрупана печалба		(6)	(5)
Текуща печалба		449	238
Общо собствен капитал		6,921	4,472
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		57,344	48,981

Приложенията от 1 до 25 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2009 г.:

 _____ Ивайло Ботев Изпълнителен директор	 _____ Иво Георгиев Изпълнителен директор	 _____ Иван Костадинов Главен счетоводител
---	---	--

Одитор:
 БДО Акеро ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

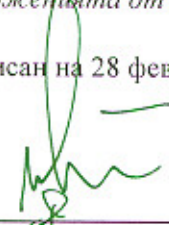
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

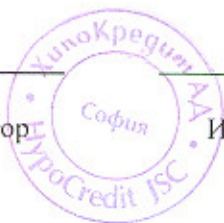
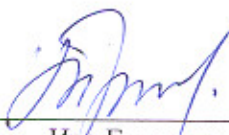
	Основен капитал	Печалба и загуба	Резерви	Общо	Малцинствено участие
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2007	1,000	234	-	1,234	191
Акционерен капитал	3,000	-	-	3,000	-
Нетна печалба за периода	-	238	-	238	-
Прехвърлени в общи резерви	-	(239)	239	-	-
Салдо към 31 декември 2007	4,000	233	239	4,472	191
Акционерен капитал	2,000	-	-	2,000	-
Нетна печалба за периода	-	449	-	449	2
Прехвърлени в общи резерви	-	(239)	239	-	-
Салдо към 31 декември 2008	6,000	443	478	6,921	193

Приложенията от 1 до 25 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

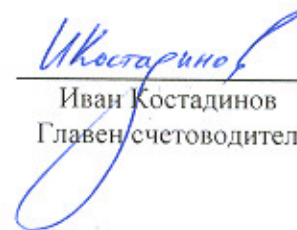
Подписан на 28 февруари 2009 г.:



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор

Иво Георгиев
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО Акеро ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД


КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

	2008 (хил. лв.)	2007 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	449	238
Приходи (разходи) от лихви	(858)	(460)
Други дебитори	(100)	(317)
Други кредитори	(101)	416
Нетен поток от оперативна дейност	(610)	(123)
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Покупка на активи	1	-
Отпуснати ипотечни заеми	(6,069)	(72)
Малцинствено участие	2	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	(6,066)	(72)
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	2,169	2,412
Акционерен капитал	2,000	3,000
Нетен поток от финансова дейност	4,169	5,412
Изменение на паричните средства	(2,507)	5,217
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7,078	1,861
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4,571	7,078

Приложенията от 1 до 25 са неразделна част от консолидирания финансов отчет.

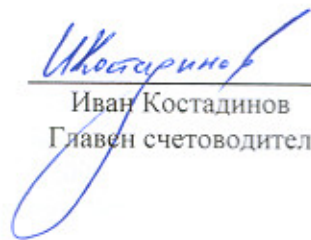
Подписан на 28 февруари 2009 г.:



Ивайло Ботев
Изпълнителен директор




Иво Георгиев
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:

БДО Акеро ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Обща информация

Правен статут

ХипоКредит АД е дружество регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 год., 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 - майка е гр. София, ул. Средна гора 75. На 16.05.2007 г. 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 г. вписва 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 ОС взема 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.

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

Обединяващи предприятия

Консолидираните финансови отчети включват финансовите отчети на ХипоКредит АД и финансовите отчети на ХипоКапитал АДСИЦ към 31 декември 2008 г при прилагането на унифицирана счетоводна политика.

Вътрешногруповите трансакции, салда и нереализирани печалби са елиминирани. Нереализираните загуби също са елиминирани, освен в случаите, в които стойността не може да бъде възстановена.

ХипоКапитал АДСИЦ е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 12296 от 08.11.2005 год., с капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 50,000 /петдесет хиляди/ броя обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка. На 25.07.2006 г. има увеличение на капитала от 500,000 лева на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаване на 15,000 броя нови обикновени безналични акции, с номинална стойност 10 лева всяка една.

Седалището и адресът на управление на дъщерното дружество е гр. София, бул. Цариградско шосе бл. 14/15.

Предметът на дейност на дъщерното дружество е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните средства във вземания /секюритизация на вземания/, покупко – продажба на вземания.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Акционери в Дружеството са:

	2008 Дял в %
ХипоКредит АД	69
ЗПАД Булстрад	30
Други	1
Общо	100

Малцинственото участие в нетната печалба на групата е представено отделно. Малцинственото участие в баланса е представено отделно от собствения капитал и пасивите на групата.

Съответствие

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

База за изготвяне

Консолидираният финансов отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда. Като база за изготвяне е използвана историческа цена, коригирана с разликите от преоценка за финансовите активи.

Счетоводната политика е прилагана систематично.

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2008 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за доходите.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

Имоти, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Новопридобитите имоти, машини и съоръжения са оценени по цена на придобиване, която включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ за ползването му вид. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност, се капитализират и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите. Прагът на същественост е 700 лева.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Последващи разходи

Разходи, възникнали след необходимост от замяна на компонент от недвижим имот, машини и съоръжения, които се отчитат отделно и включват значими разходи за контрол и наблюдение се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само ако се увеличи бъдещата икономическа изгода, произтичаща от недвижимия имот, машини и съоръжения. Всички други разходи се признават в отчета за доходите в момента на възникването им.

Амортизация

Амортизацията е начислена на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

Амортизацията на актива започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството.

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Машини и оборудване	30%	30%

Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи, придобити от Групата, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизация

Амортизация се начислява на база линейния метод. Патенти и лицензии се амортизират на база срока, за който важат.

Амортизацията е начислена на база на линейния метод върху оценения полезен живот на активите.

Амортизацията на актива започва, когато той е налице за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството.

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
Други нематериални дълготрайни активи	15%	15%

Кредити

Кредитите, предоставени от Групата, включват вземания, при които паричните средства са предоставени директно на длъжника. Първоначалното им признаване е по справедлива стойност, като впоследствие те се отразяват по амортизируемата им стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Кредитите са отразени в баланса по амортизируема стойност, намалена с коректив за обезценка и несъбираемост.

Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на Групата се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност.

Критерият, който Групата използва за определяне на това, са обективни доказателства за обезценка, които включват:

- неизпълнение на договорните плащания на главница и лихва;
- неспазване на споразуменията и условията на кредити;
- стартиране на съдебни процедури с цел изплащане на кредити;

Ако е налице обективно доказателство, че е натрупана загуба от обезценка по кредити и вземания по амортизируема стойност, сумата на загубата се измерва като разлика между балансовата стойност на кредитите и настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци (без бъдещи загуби от кредити, които все още не са натрупани) сконтирано с а) оригинален лихвен процент на кредита, ако кредитът е с фиксиран лихвен процент, или б) текущ действащ лихвен процент, ако кредитът носи променлива лихва.

Всяка разлика между балансова стойност и възстановима стойност на финансовите активи (загуби от обезценка) се отнася в отчета за доходите за периода, в който възниква.

Кредити, които не могат да бъдат възстановени, се отписват срещу наличните балансови стойности на отчисленията за обезценка. Такива кредити се отписват след приключване на всички необходими законови процедури и определяне на размера на загубата. Последващи възстановявания на вече отписани суми се третират като приход, намалявайки разходите за несъбираемост за годината.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност, като се приспадат всички суми, които се очаква, че няма да бъдат възстановени.

Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности, разплащателни сметки, включително и депозити с падеж по – малък от 90 дни.

Заеми

Заемите се отчитат първоначално по справедлива стойност, представляваща постъпленията от тяхното емитиране (справедливата стойност на полученото плащане), нетирани с натрупаните разходи по сделката. Заемите впоследствие се отразяват по амортизируема стойност.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата е записан по историческа цена в деня на регистриране.