

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

### 1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на дружеството и неговото финансово състояние

ХипоКредит АД, гр. София, е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година, с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. Средна гора 75.

На 16.05.2007 година дружеството вписва увеличение на капитала от 1,000,000 /един милион/ лева на 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, разпределен в 22,000 /двадесет и две хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 /дванадесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 година е вписано увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева, чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 15.06.2009 г. дружеството взема решение за ново увеличение на капитала си от 6,000,000 /шест милиона/ лева на 7,000,000 (седем милиона) лева, чрез издаване на 10,000 /десет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

Към 31.12.2010 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2010		31.12.2009	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7.14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	7.14
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
<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 2010 г.

Към 31.12.2010 г. членове на съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява заедно от:

- Милена Ботева – Изпълнителен Директор
- Ивайло Живков Ботев – Изпълнителен Директор

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнаграждението към 31 декември 2010 г. е 57 хил. лева.

През 2010 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

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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
2005 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Рент” ЕАД
2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор на TBIIF 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 Файненшъл Сървисиз България” ЕАД
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

Иво Александров Георгиев:

- 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 – 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:

2009 г. – понастоящем	Управител, “Интерекс Партнърс” ООД
2009 г. – понастоящем	Управител, “Интерекс Актив” ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, “Хипо Актив” ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Ремю” ООД
2008 г. – понастоящем	Управител, „4.Море” ООД
2007 г. – понастоящем	Управител, “Кредитекс” ООД

### Участие в капитала на търговски дружества:

2009 г. – понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, “Интерекс Партнърс” ООД – 48% от капитала
-----------------------	---

Ивайло Живков Ботев:

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

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 31.12.2010 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2010 г. в Дружеството работят 2 човека.

През 2010 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 5,201 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е печалба в размер на 547 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 492 хил. лева, което е увеличение с 26 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2009 година.

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Към 31.12.2010 година паричните средства на дружеството възлизат на 4,625 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 2,840 хил. лева спрямо предходната година.

### 1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2010	2009	Изменение 2010/2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	5,169	5,775	(606)
Други приходи	32	31	1
<b>Общо</b>	<b>5,201</b>	<b>5,806</b>	<b>605</b>

Приходите през 2010 г. са намалели в сравнение с 2009 г. с 605 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:

	2010	2009	Изменение 2010/2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за материали			
Разходи за външни услуги	185	113	72
Разходи за възнаграждения	100	90	10
Други разходи	28	1	27
<b>Общо</b>	<b>313</b>	<b>204</b>	<b>109</b>

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2010 г. в сравнение с 2009 г. се е увеличил поради нарастването на разходите, свързани с администрирането на лошите вземания на дружеството.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2010	2009	2010-2009
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Финансов резултат от дейността</b>			
Разходи за лихви	(2,974)	(3,216)	242
Приходи от лихви	5,169	5,775	(606)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(1,310)	(1,810)	500
Други финансови разходи	(57)	(59)	2
Други разходи, нетно	(281)	(173)	(108)
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>547</b>	<b>517</b>	<b>30</b>
Разходи за данъци	(55)	(51)	(4)
<b>Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)</b>	<b>492</b>	<b>466</b>	<b>26</b>

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Финансовият резултат за 2010 г. преди данъци се увеличава с 26 хил. лева в сравнение с 2009 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2010	2009
<b>Рентабилност на приходите</b> (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	9%	8%
<b>Рентабилност на собствения капитал</b> (Финансов резултат/Собствен капитал)	6%	6%
<b>Ефективност на приходите</b> (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	89%	91%
<b>Коефициент на обща ликвидност</b> (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	1.11	10.55
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b> (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	1.07	10.22
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b> (Парични средства/Текущи задължения)	0.48	5.89
<b>Коефициент на финансова автономност</b> (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.21	0.18
<b>Коефициент на задлъжнялост</b> (Привлечен капитал/Собствен капитал)	4.68	5.62

### 1.2 Оперативен и технически доклад

През 2010 г. година дейността на Дружеството се финансира чрез използване на средства от емисия облигации и 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 2011 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, решението подлежи на преразглеждане.

Рентабилността на Дружеството (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. ХипоКредит АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че необичайните стойности на коефициентите за ликвидност на Дружеството за 2009 г. са се променили и през 2010 г. намаляват, като стойностите им стават около обичайните за съответните коефициенти. Намалението се дължи основно на решението за обезценка на лоши вземания, както и на намалените парични наличности, свързани с предплащането на емисия корпоративни облигации в края на 2010 година. Коефициентът на задлъжнялост отбелязва намаление, като този положителен ефект е пряко отражение на предсрочно погасената емисия облигации.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2011 г. Дружеството ще продължи с консервативната политика, да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията, както и ще продължи с консервативната си политика на финансиране към клиенти.

През изминалата 2010 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 2010 г. Дружеството е финансирало по-малък брой договори спрямо 2009 г. на обща стойност около 3,000 хил. лв. Най-голям е броят на приетите обезпечения, находящ се в гр. Бургас и гр. София. С най-голям дял (70%) в приетите обезпечения са тези за жилищни нужди.

# **ХИПОКРЕДИТ АД**

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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

Годишният финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2010 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 28.02.2011 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2010 г.

### **3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството**

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за ХипоКредит АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотечи и/или да си осигури финансиране за дейността. Сред факторите, определящи гореописания риск са: задълбочаване на намаленото платежоспособно търсене на ипотечно финансиране поради влошената конюнктура на пазара, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

През последните години, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разрази се през 2009 г и 2010 г.

Изминалата 2010 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 идните 5 години. Поради тази причина Дружеството е предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които се финансират.

В края на четвърто тримесечие на 2010 г. ХипоКредит АД взе решение да погаси предсрочно издадена през 2006 г. емисия корпоративни облигации, падежираща през май 2011 г. Основната причина е прилагания консервативен подход и към вземанията, и към задълженията на дружеството, както и очакванията за влошаването на кредитните портфейли на финансовите банкови и небанкови институции.

#### **Кредитен риск**

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

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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 ипотечарния длъжник. В тези случаи Дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуба от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничаване се възможността Дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента се прави оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от Дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. През 2009 г. и 2010 г. строителството се считаше за високорисков отрасъл, поради което дружеството сведе до минимум инвестициите в тази насока. Другите отрасли, в които настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, туризъм.

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечавачи ипотечно финансиране, задължително са застраховани срещу следните рискове:

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мълния;
- буря;
- ураган;
- градушка;
- наводнение;
- падащи дървета и 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. 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. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. Дружеството решава да редуцира кредитната си задлъжнялост за сметка на наличния паричен ресурс. Към края 2010 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 плус месечна надбавка). Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията, могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

### *Валутен риск*

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на Дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Дружеството ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и банкови кредити) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

## **4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

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

## **5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството**

Вероятното бъдещо развитие на Дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност през периода на икономическа криза, както и евентуално разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и запазване на водещата си позиция на пазара. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на Дружеството в следните направления:

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



През 2010 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 вяло, 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, който в момента е ВВВ. В края на 2010 г. България се оказва третата най-малко задължяла страна в ЕС след Естония и Люксембург, което допринесе за това рейтинговата агенция "Муудис" (Moody's) да потвърди кредитния рейтинг на България "Ваа3" с положителна перспектива.

Дейността на ХипоКредит АД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Очакваният пик на нередовните кредити в банковата сфера през 2011 г. и завишеният кредитен контрол също допринасят за удължаване на периода за възстановяване на България. Те са функция от фирмените фалити, увеличаващата се безработица и ненамаляващата междуфирмена задължнялост. Предполагаше се, че пикът на нередовните кредити е настъпил през м. август 2010 г., когато процентът им стигна 16% от общия размер на отпуснатите кредити. Като най-голям беше обявен процентът на лошите фирмени заеми (16,54%), следвани от потребителските кредити (16,06%) а най-малко - проблемните ипотечни кредити (13,92%). В края на 2010 г. експертните прогнози представиха очаквания за 2011 г. за достигане на нива до 20-25% на лошите фирмени заеми от общите портфейли.

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 трето и четвърто тримесечие на 2010 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние ще окаже и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.
- Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;
- Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2010 г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през 2009 г., бяха частично преодолені през 2010 г.

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

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

През 2010 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 2010 г. ХипоКредит АД продължи да оперира със собствени средства. Към края на годината, поради конюнктурно обослужено намаление на кредитната активност през 2010 г., Дружеството реши да използва натрупаните средства и да погаси предсрочно една от издадените емисии корпоративни облигации.

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 2009 г. и 2010 г. дружеството подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и рестриктивни. Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

За 2011 г. дружеството възнамерява да запази консервативността си при оценка на потенциални клиенти, както и да се старее в максимална степен да диверсифицира новоотпусканите кредити.

Намаление на персонала не се предвижда.

### 5 д. Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства се влагат в срочни депозити в лева или евро.

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

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

28.02.2011 година

Изпълнителен директор:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор:

Милена Ботева



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2010

		2010	2009
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	1	5,169	5,775
Разходи за лихви	2	(2,974)	(3,216)
<b>Нетни приходи от лихви</b>		<b>2,195</b>	<b>2,559</b>
Други приходи	3	32	31
		<b>2,227</b>	<b>2,590</b>
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	4	(1,310)	(1,810)
Други финансови разходи, нетно	5	(57)	(59)
Разходи за заплати	6	(100)	(90)
Други оперативни разходи	7	(213)	(114)
<b>Печалба от обичайна дейност</b>		<b>547</b>	<b>517</b>
Разходи за данъци	8	(55)	(51)
<b>Нетна печалба</b>		<b>492</b>	<b>466</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
<b>Пълен всеобхватен доход за годината</b>		<b>492</b>	<b>466</b>

Приложенияте бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2011:

Ивайло Ботев  
Изпълнителен директор

Милена Ботева  
Изпълнителен директор

Иван Костадинов  
Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



# ХИПОКРЕДИТ АД

## БАЛАНС

към 31 декември 2010

		31 декември 2010	31 декември 2009
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства	9	4,625	7,465
Отпуснати кредити	10	44,284	46,571
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	457	457
Други активи	13	1,148	1,111
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>50,514</b>	<b>55,604</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
Задължения по облигационни заеми	14	31,824	43,585
Търговски заеми	15	8,939	3,044
Други пасиви	16	856	572
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>41,619</b>	<b>47,201</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Емитиран акционерен капитал	17	7,000	7,000
Общи резерви		923	923
Натрупана печалба		480	14
Текуща печалба		492	466
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>8,895</b>	<b>8,403</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>50,514</b>	<b>55,604</b>

Приложените бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2011:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор

Миlena Ботева

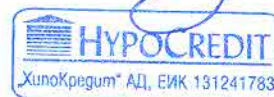
Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

	Акционерен капитал	Печалба	Загуба	Резерви	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2009	6,000	474	(15)	478	6,937
Акционерен капитал	1,000	-	-	-	1,000
Нетна печалба за периода	-	466	-	-	466
Прехвърлени в общи резерви	-	(445)	-	445	-
Салдо към 31 декември 2009	7,000	495	(15)	923	8,403
Нетна печалба за периода	-	492	-	-	492
Покриване на загуба	-	(15)	15	-	-
Салдо към 31 декември 2010	7,000	972	-	923	8,895

Приложенияте бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2011:

Ивайло Ботев  
Изпълнителен директор

Милена Ботева  
Изпълнителен директор

Иван Костадинов  
Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор

60/05/2011



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2010

	2010 (ХИЛ. ЛВ.)	2009 (ХИЛ. ЛВ.)
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>		
Нетна печалба	492	466
Отпуснати ипотечни кредити	7,456	11,340
Приходи/разходи за лихви, нетно	(2,195)	(2,559)
Други дебитори	(37)	(474)
Други кредитори	284	(971)
<b>Нетен поток от оперативна дейност</b>	<b>6,000</b>	<b>7,802</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност:</b>		
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(6)
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>		
Получени заеми	(8,840)	(5,273)
Акционерен капитал	-	1,000
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>	<b>(8,840)</b>	<b>(4,273)</b>
<b>Изменение на паричните средства</b>	<b>(2,840)</b>	<b>3,523</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>7,465</b>	<b>3,942</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>4,625</b>	<b>7,465</b>

Приложенията бележки от 1 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2011:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор

Милена Ботева

Изпълнителен директор

Иван Коостадинов

Главен счетоводител

Одитор:

БДО България ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор

