

**ХИПОКРЕДИТ АД**  
**ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА  
МСФО  
КЪМ  
31 ДЕКЕМВРИ 2008

<u>СЪДЪРЖАНИЕ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	18
БАЛАНС	19
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	20
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	21
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	23



ДО  
АКЦИОНЕРИТЕ  
НА ХИПОКРЕДИТ АД  
СОФИЯ

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този 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 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 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 финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

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

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

#### **Мнение**

По наше мнение финансовият 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 годишния доклад за дейността на ХИПОКРЕДИТ АД относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

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

София, 27 март 2009 година  
БДО АКЕРО ООД



Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



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

#### **Мнение**

По наше мнение финансовият 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 годишния доклад за дейността на ХИПОКРЕДИТ АД относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

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

София, 27 март 2009 година  
БДО АКЕРО ООД



Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 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.

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 Дружеството възлиза на 6,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

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



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Към 31.12.2008 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 – Член на СД

Дружеството се представлява от:

- Иво Александров Георгиев – 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 2008 г. е 52 хил. лева.

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;

## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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
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

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Към 31.12.2008 г. в Дружеството работят 2 човека.

Хипокредит АД е дъщерна компания на Кредитекс ООД.

През 2008 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 4,701 хил. лева.

Финансовият резултат е печалба в размер на 445 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова печалба в размер на 445 хил. лева, което е увеличение с 206 хил. лв. спрямо балансовата печалба, отчетена през 2007 година.

Към 31.12.2008 година паричните средства на дружеството възлизат на 3,942 хил. лева.

Паричните средства са намалели с 2,525 хил. лева спрямо предходната година.

#### 1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

<i>(хил. лв.)</i>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Приходи от лихви	4,679	3,582
Други приходи	22	41
<b>Общо</b>	<b><u>4,701</u></b>	<b><u>3,623</u></b>

Приходите през 2008 г. са се увеличили в сравнение с 2007 г. с 1,078 хил. лева поради увеличението на портфейла на дружеството.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

<i>(хил. лв.)</i>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Разходи за материали		
Разходи за външни услуги	120	80
Разходи за възнаграждения	90	78
Други разходи	-	7
<b>Общо</b>	<b><u>210</u></b>	<b><u>165</u></b>

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2008 г. в сравнение с 2007 г. се е увеличил с 27.27 %.

## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

(хил. лв.)

	2008	2007
<b>Финансов резултат от дейността</b>	<b>495</b>	<b>266</b>
Разходи за лихви	(3,844)	(3,136)
Приходи от лихви	4,679	3,582
Нетни разходи за обезценка и несъбираемост	(72)	(-)
Други финансови приходи/разходи	(80)	(56)
Други приходи/разходи, нетно	(188)	(124)
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>495</b>	<b>266</b>
Разходи за данъци	(50)	(27)
<b>Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)</b>	<b>445</b>	<b>239</b>



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Финансовият резултат за 2008 г. преди данъци се увеличава с 229 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)	7%	6%
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)	3.41	0.53
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	1.68	0.31
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.14	0.10
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	7.24	9.87

### 1.2 Оперативен и технически доклад

През 2008 г. година дейността на Дружеството 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 Дружеството. 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 Дружеството (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 Дружеството се е повишила през разглеждания период и е леко над обичайните стойности. Отбелязаният 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 дружеството от 4,000,000 лева на 6,000,000 лева.

По отношение ликвидността на компанията в бъдеще, през 2009 г. Дружеството 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



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

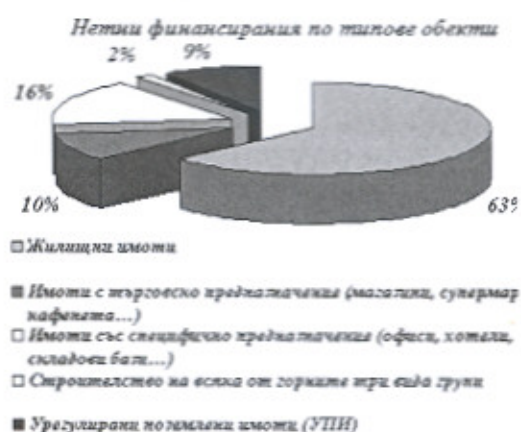
за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

задълженията. В края на първо тримесечие и след обстоен анализ на сложната икономическа обстановка, Дружеството вероятно ще кандидатства за кредитна линия от банка. С цел максимална сигурност на акционерите, дружеството не използва такова финансиране към настоящия момент.

През 2008 г. Дружеството 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.

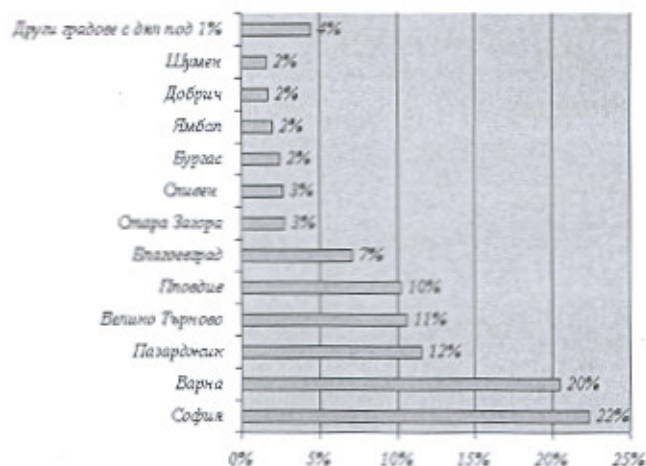
Разпределението по видове имоти, които са финансирани, е представено в таблицата и диаграмата по-долу:

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
<b>Общо:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>70 749</b>



Най-голям размер кредити, отпуснати през 2008 г. са на територията на градовете София, Варна и Пазарджик. Целта на Дружеството е да диверсифицира максимално портфейла по регионален признак, което е и целта за 2009 г. Таблицата, представена по-долу, отразява разпределението на новоотпуснатите кредити по регионален признак:

Регион	Дял в нетно финансиране %	Средна сума на финансиран договор (BGN'000) EUR
	%	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
<b>Общо:</b>	<b>100%</b>	<b>70 749</b>



Информация относно качеството на портфейла към 31.12.2008 г.

# ХИПОКРЕДИТ АД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Сума (EUR '000)	Към 31.12.2008г.
Кредитен портфейл, включващ:	26 833
Непадежирали 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 падежирали суми Y 2009 (EUR '000):	202.8%

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

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

Годишният финансов отчет е изготвен на 19.02.2009 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 изправено дружеството

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден, 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



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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 Дружеството 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 дружеството, 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 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 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 Дружеството. Сред дългосрочни ефекти от кризата в България е очакваният спад в цените на недвижимите имоти за период от 5 години. Поради тази причина Дружеството ще бъде 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, Дружеството 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,



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от Дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

#### *По тип на недвижимостта*

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи Дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при 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. Ограничава се възможността Дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезщетението, може да се наложи ремонтиране или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Дружеството.

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

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от Дружеството проекти са 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 високорисков отрасъл, дружеството възнамерява да ограничи своите инвестиции в тази насока. Другите отрасли, в които ще настъпи ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишлености.

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



## **ХИПОКРЕДИТ АД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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. За 2009 г. поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, Дружеството не смята, че ще се сблъска с този проблем. Тъй като се очаква подобрене в икономическата обстановка, Дружеството 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/щатски долар или евро/японска йена, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

Дружеството 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 Дружеството 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**

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:



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

#### ➤ 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:

1. 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);
2. Затруднен достъп до финансиране на дейността;
3. Влошаване на финансовото състояние на клиенти, ликвидни проблеми, голяма междуфирмена задлъжнялост;
4. Стагнация на пазара на недвижими имоти, което е предпоставка за затруднения при избор на консервативна политика за оценяване на обезпеченията;
5. 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 кредитодател. 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 дружеството е в състояние да посрещне всички свои обичайни нужди, както и да обслужва в срок лихвените плащания по емисиите облигации.

Дружеството 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 дружеството. 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, чистото 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



## ХИПОКРЕДИТ АД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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, дружеството 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.

Дружеството 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, Дружеството 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:



Изпълнителен Директор:



# ХИПОКРЕДИТ АД

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

	Бележка	2008 (хил. лв.)	2007 (хил. лв.)
Приходи от лихви	1	4,679	3,582
Разходи за лихви	2	(3,844)	(3,136)
<b>Нетен приход (разход) от лихви</b>		<b>835</b>	<b>446</b>
Други приходи	3	22	41
		<b>857</b>	<b>487</b>
Нетни разходи за обезценка и несъбираемост	4	(72)	-
Други финансови (разходи)/приходи	5	(80)	(56)
Разходи за заплати	6	(90)	(78)
Други оперативни разходи	7	(120)	(87)
<b>Печалба от обичайна дейност</b>		<b>495</b>	<b>266</b>
Разходи за данъци	8	(50)	(27)
<b>Нетна печалба</b>		<b>445</b>	<b>239</b>

Приложенията от 1 до 26 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 28 февруари 2009:

		
Иван Ботев Изпълнителен директор	Иво Георгиев Изпълнителен директор	Иван Костадинов Главен счетоводител

Заверил:

БДО Акеро ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



**ХИПОКРЕДИТ АД****БАЛАНС**

към 31 декември 2008

	Бележка	31 Декември 2008	31 Декември 2007
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>			
Парични средства	9	3,942	6,467
Ипотечни кредити	10	52,136	41,364
Имоти, машини съоръжения	11	-	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	451	451
Други активи	13	637	527
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>57,166</b>	<b>48,810</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
Задължения по облигационни заеми	14	43,697	39,728
Търговски заеми	15	4,989	2,945
Други кредитори	16	1,543	1,645
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>50,229</b>	<b>44,318</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Емитиран акционерен капитал	17	6,000	4,000
Общи резерви		478	239
Натрупана печалба		14	14
Текуща печалба		445	239
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>6,937</b>	<b>4,492</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>57,166</b>	<b>48,810</b>


Приложенията от 1 до 26 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 28 февруари 2009:

  
Иван Ботев

Изпълнителен директор



  
Иво Георгиев

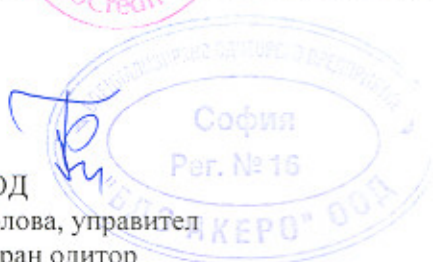
Изпълнителен директор

  
Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО Акеро ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



# ХИПОКРЕДИТ АД


## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2008


	Акционерен капитал	Неразпределена печалба	Резерви	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Салдо към 01 Януари 2007</b>	<b>1,000</b>	<b>253</b>	<b>-</b>	<b>1,253</b>
Акционерен капитал	3,000	-	-	3,000
Нетна печалба за периода	-	239	-	239
Прехвърлени в общи резерви	-	(239)	239	-
<b>Салдо към 31 Декември 2007</b>	<b>4,000</b>	<b>253</b>	<b>239</b>	<b>4,492</b>
Акционерен капитал	2,000	-	-	2,000
Нетна печалба за периода	-	445	-	445
Прехвърлени в общи резерви	-	(239)	239	-
<b>Салдо към 31 Декември 2008</b>	<b>6,000</b>	<b>459</b>	<b>478</b>	<b>6,937</b>

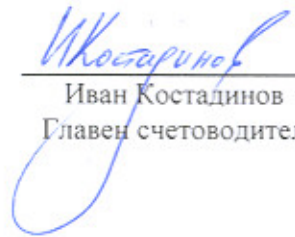
Приложенията от 1 до 26 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 28 февруари 2009:


  
Ивайло Ботев  
Изпълнителен директор



  
Иво Георгиев  
Изпълнителен директор

  
Иван Костадинов  
Главен счетоводител

Заверил:

  
БДО Акеро ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор





# ХИПОКРЕДИТ АД

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

	2008 (хил. лв.)	2007 (хил. лв.)
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>		
Нетна печалба	445	239
Приходи (разходи) от лихви	(835)	(446)
Други дебитори	(102)	(297)
Други кредитори	(102)	417
<b>Нетен поток от оперативна дейност</b>	<b>(594)</b>	<b>(87)</b>
<b>Паричен поток от инвестиционна дейност:</b>		
Покупка на активи	1	-
Отпуснати ипотечни заеми	(6,093)	(85)
Инвестиции в дъщерни предприятия		(1)
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(6,092)</b>	<b>(86)</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>		
Получени заеми	2,169	2,412
Акционерен капитал	2,000	3,000
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>	<b>4,169</b>	<b>5,412</b>
<b>Изменение на паричните средства</b>	<b>(2,517)</b>	<b>5,239</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>6,467</b>	<b>1,228</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>3,950</b>	<b>6,467</b>

Приложенията от 1 до 26 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 28 февруари 2009:

Ивайло Ботев

Изпълнителен директор

Иво Георгиев

Изпълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител

Заверил:

БДО Акеро ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



# ХИПОКРЕДИТ АД

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

### 1. Обща информация

#### Правен статут

ХипоКредит АД, гр. София, 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 е гр. София, ул. Средна гора 75. На 16.05.2007 год. 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 год. 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.

#### Съответствие

Финансовите отчети на дружеството са изготвени 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

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

Счетоводната политика е прилагана систематично от Дружеството.

#### 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.



## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

#### 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.

##### *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 Дружеството, се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

##### *Амортизация*

Амортизация се начислява на база линейния метод. Патенти и лицензи 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.

## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

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

#### Инвестиции в дъщерни предприятия

При придобиване на дялове в дъщерни предприятия, инвестицията се записва по себестойност, т.е. цената на придобиване, включваща всички преки разходи, които могат да се припишат във връзка със сделката по придобиването.

#### Кредити

Кредитите, предоставени от Дружеството, 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 Дружеството 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 Дружеството 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) скантирано 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 третираат като приход, намалявайки разходите за несъбираемост за годината.



## **ХИПОКРЕДИТ АД**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008

#### **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 Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

#### **Признаване на приходи**

Приход е общата сума на получените или подлежащи на получаване стопански изгоди в процеса на независимата икономическа дейност на дружеството. Стопански изгоди са получените или подлежащи на получаване пари или парични еквиваленти в резултат на дейността на дружеството.

Приходите се признават при спазване на изискванията на МСС 18 и в контекста на чл. 4 от Закона за счетоводството за спазване на принципите "текущо начисляване", "съпоставимост на приходите и разходите" и "предпазливост".

Приходите се отчитат като: приходи от основната дейност на предприятието; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност на предприятието).

Лихвите по предоставени кредити се отчитат като текущ приход за периода, за който се дължат. Приход от продажба на услуги се осчетоводява в отчета за доходите пропорционално на степента на осъществяване на операцията към датата на баланса.

#### **Отчитане на разходите**

Обект на отчитане са:

- разходите за дейността по икономически елементи - материали, външни услуги, амортизации, възнаграждения, осигуровки и други разходи;
- финансови разходи;
- извънредни разходи;
- разходи за данъци върху печалбата.

Разходите се отчитат в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и приложимите МСС.

Отчитането на разходите е в непосредствена връзка с отчитането на приходите на предприятието. Разходите, които не са непосредствено свързани с финансовия резултат за текущия период се отнасят като разходи за бъдещи периоди.

## **ХИПОКРЕДИТ АД**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008

Като текущ разход за дейността се отчитат начислените лихви по ползвани от Дружеството кредити.

Като финансови разходи се отчитат отрицателни курсови разлики, платени на банки комисионни и такси и др.

Като извънредни разходи се отразяват тези, които имат случаен и извънреден характер - унищожени активи при стихийни бедствия, по които застрахователят не носи отговорност и др.

#### **Данъци върху доходите**

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на баланса.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

#### **Валутен риск**

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

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата.

#### **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 кредитния риск, носен от Дружеството. Детайлният анализ на финансовото състояние на кандидатите за финансиране и на тяхната способност и желание да изпълняват задълженията си, заедно с експертна оценка на недвижимия имот, който ще служи за обезпечение, лимитират възможността за неблагоприятно развитие на проекта за финансиращото дружество.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нарасалото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск Дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.



# ХИПОКРЕДИТ АД

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

### 1. Приходи от лихви

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по банкови сметки	109	11
Приходи от лихви по предоставени кредити	4,570	3,571
<b>Общо</b>	<b><u>4,679</u></b>	<b><u>3,582</u></b>

### 2. Разходи за лихви

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	3,299	2,425
Разходи за лихви по банкови заеми	200	506
Разходи за лихви по търговски заеми	345	205
<b>Общо</b>	<b><u>3,844</u></b>	<b><u>3,136</u></b>

### 3. Други приходи

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги	20	19
Приходи от наем	2	-
Неустойки	-	22
<b>Общо</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>41</u></b>

### 4. Нетни разходи за обезценка и несъбираемост

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	72	-
<b>Общо</b>	<b><u>72</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 5. Други финансови приходи/(разходи), нетно

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Положителни (отрицателни) курсови разлики, нетно	30	37
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(110)	(93)
<b>Общо</b>	<b><u>(80)</u></b>	<b><u>(56)</u></b>

## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

#### 6. Разходи за заплати

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	80	70
Разходи за социални осигуровки	10	8
<b>Общо</b>	<b>90</b>	<b>78</b>

#### 7. Други оперативни разходи

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	73	44
Разходи за външни услуги	15	9
Разходи за одит услуги	12	12
Административни данъци и такси	10	-
Такси по изпълнителни дела	8	-
Наеми	2	2
Разходи за ремонт	-	10
Телефонни разходи	-	2
Други разходи	-	8
<b>Общо</b>	<b>120</b>	<b>87</b>

#### 8. Данъци

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

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	495	266
Данъчни временни разлики	4	-
Данъчни постоянни разлики	-	4
<b>Облагаема печалба</b>	<b>499</b>	<b>270</b>
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Разход за данъци</b>	<b>50</b>	<b>27</b>



## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

#### 9. Парични средства

	31.12.2008	31.12.2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	515	881
Парични средства в срочни депозити в лева	2,520	5,454
Парични средства по банкови сметки във валута	907	132
<b>Общо</b>	<b>3,942</b>	<b>6,467</b>

#### 10. Ипотечни кредити

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

	31.12.2008	31.12.2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	48,707	37,323
Ипотечни кредити - текуща част, в т.ч.	3,501	4,041
- лихви	328	196
- застрахователни премии	2	1
- минус обезценка	(72)	-
<b>Общо</b>	<b>52,136</b>	<b>41,364</b>

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2008 г. е в размер на 46,997 хил. лв. (бел. 14)

#### 11. Имоти, машини и оборудване

	Компютри	Оборудване и други	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 Януари 2008	2	3	5
Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
<b>Салдо към 31 Декември 2008</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>Амортизации и загуби от обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2008	2	2	4
Начислена за 2008	-	1	1
<b>Салдо към 31 Декември 2007</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>Балансова стойност</b>			
Към 1 Януари 2007	-	1	1
Към 31 Декември 2008	-	-	-

## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

През текущия отчетен период дружеството е ползвало компютри и нематериални активи, напълно амортизирани към датата на баланса, чиято отчетна стойност и набрана амортизация е в размер 5 хил. лв.

#### 12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Към 31.12.2008 г. дружеството притежава 69% от капитала на ХипоКапитал АДСИЦ.

	31.12.2008 (хил. лв.)	31.12.2007 (хил. лв.)
ХипоКапитал АДСИЦ	451	451
<b>Общо</b>	<b>451</b>	<b>451</b>

#### 13. Други активи

	31.12.2008 (хил. лв.)	31.12.2007 (хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	420	298
Вземания по съдебни спорове	205	222
Разходи за бъдещи периоди	2	7
Други вземания	10	-
<b>Общо</b>	<b>637</b>	<b>527</b>

На основание сключен през 2008 г. договор за наем на недвижим имот (масивна едноетажна сграда), находящ се в гр. Ямбол, Дружеството реализира приходи от наем – 2 хил. лв. Към 31.12.2008 г. договорът е прекратен.

#### 14. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2008 година Дружеството има емитирани три облигационни заеми, при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията 12.05.2006 е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответния шестмесечен период.

Договорни условия:

- Номинал - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията 18.12.2007 е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.



## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

Договорни условия:

- Номинал - 10,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията 30.07.2008 е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Към 31.12.2008 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по кредити с балансова стойност 46,997 хил. лева.

Трите емисии се търгуват на Българска фондова борса – София.

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	42,889	23,433
- главница	43,028	23,470
- такси по емитиране	(139)	(37)
Текуща част, в т.ч.	808	16,295
- главница	-	15,647
- натрупани лихви	857	674
- такси по емитиране	(49)	(26)
<b>Общо</b>	<u><u>43,697</u></u>	<u><u>39,728</u></u>

#### 15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2008 година Дружеството има сключени три необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V., при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,000 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 365 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 04.04.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2011 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.06.2011 г.

# ХИПОКРЕДИТ АД

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

	31.12.2008	31.12.2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	4,994	-
- главница	5,000	-
- такса ангажимент	(6)	-
Текуща част, в т.ч.	(5)	2,945
- главница	-	2,640
- натрупани лихви	-	305
- такса ангажимент	(5)	-
<b>Общо</b>	<b>4,989</b>	<b>2,945</b>

### 16. Други кредитори

	31.12.2008	31.12.2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Надвнесени суми от клиенти	849	252
Разчети за гаранции	590	1,303
Разчети по застраховане	77	68
Данъчни задължения	20	13
Задължения към доставчици	7	9
<b>Общо</b>	<b>1,543</b>	<b>1,645</b>

### 17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2008 г. основният капитал е в размер на 6,000 хил. лева, разпределен в 60,000 /шестдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2008 г. капиталът е напълно внесен.

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.

Акционер	2008		2007	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	8.33	5,000	12.5
Ти Би Ай Еф България ЕАД	5,000	8.33	5,000	12.5
Кредитекс ООД	50,000	83.34	30,000	75
<b>Общо</b>	<b>60,000</b>	<b>100</b>	<b>40,000</b>	<b>100</b>



# ХИПОКРЕДИТ АД

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

### 18. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	46,997	42,690
<b>Общо</b>	<u><b>46,997</b></u>	<u><b>42,690</b></u>

### 19. Анализ на кредитния риск – ипотечни кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	51,792	41,101
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	344	263
просрочие до 30 дни	51	29
просрочие 30 – 60 дни	25	30
просрочие 60 – 90 дни	12	17
просрочие над 90 дни	256	187
<b>Общо</b>	<u><b>52,136</b></u>	<u><b>41,364</b></u>

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2008 г.

Риск от концентрация по отрасли – ипотечни кредити

	<u>31.12.2008</u>	<u>Дял в %</u>	<u>31.12.2007</u>	<u>Дял в %</u>
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	13,220	25	7,639	19
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	11,221	21	9,212	22
Преработваща промишленост	9,267	18	10,072	24
Хотели и ресторанти	6,318	12	5,115	12
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,509	7	3,414	8
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,494	3	1,319	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,383	3	1,257	3
Други дейности	491	1	628	2
Домакинства	5,233	10	2,708	7
<b>Общо</b>	<u><b>52,136</b></u>	<u><b>100</b></u>	<u><b>41,364</b></u>	<u><b>100</b></u>

**ХИПОКРЕДИТ АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008

**20. Валутен анализ**

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2008 г. В таблицата са включени активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност в хил. лева, по валути.

Към 31.12.2008	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	907	-	3,035	3,942
Ипотечни кредити	52,117	19	-	52,136
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	451	451
Други активи	203	-	434	637
<b>Общо активи</b>	<b>53,227</b>	<b>19</b>	<b>3,920</b>	<b>57,166</b>
Задължения по облигационни заеми	43,697	-	-	43,697
Търговски заеми	4,989	-	-	4,989
Други кредитори	667	-	876	1,543
<b>Общо пасиви</b>	<b>49,353</b>	<b>-</b>	<b>876</b>	<b>50,229</b>
<b>Нетна валутна позиция</b>	<b>3,874</b>	<b>19</b>	<b>3,044</b>	<b>-</b>

Към 31.12.2007	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	132	-	6,335	6,467
Ипотечни кредити	41,344	20	-	41,364
Имоти, машини и съоръжения	-	-	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	451	451
Други активи	184	-	343	527
<b>Общо активи</b>	<b>41,660</b>	<b>20</b>	<b>7,130</b>	<b>48,810</b>
Задължения по облигационни заеми	39,728	-	-	39,728
Търговски заеми	2,945	-	-	2,945
Други кредитори	1,371	-	274	1,645
<b>Общо пасиви</b>	<b>44,044</b>	<b>-</b>	<b>274</b>	<b>44,318</b>
<b>Нетна валутна позиция</b>	<b>(2,384)</b>	<b>20</b>	<b>6,856</b>	<b>-</b>



## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

#### 21. На падежната структура

##### а) Анализ на ликвидността

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

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

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

Към 31.12.2008	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	3,942	-	-	-	-	3,942
Ипотечни кредити	895	525	2,009	16,969	31,738	52,136
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-	451	451
Други активи	12	-	-	-	625	637
<b>Общо активи</b>	<b>4,849</b>	<b>525</b>	<b>2,009</b>	<b>16,969</b>	<b>32,814</b>	<b>57,166</b>
Задължения по облигационни заеми	675	157	-	42,865	-	43,697
Търговски заеми	-	-	-	4,989	-	4,989
Други кредитори	27	-	-	-	1,516	1,543
<b>Общо пасиви</b>	<b>702</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>47,854</b>	<b>1,516</b>	<b>50,229</b>
Разлика в падежните прагове	4,147	368	2,009	(30,885)	31,298	6,937
С натрупване	4,147	4,515	6,524	(24,361)	6,937	-

**ХИПОКРЕДИТ АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008

Към 31.12.2007	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	6,467	-	-	-	-	6,467
Ипотечни кредити	1,058	692	2,291	14,714	22,609	41,364
Имоти, машини и съоръжения	-	-	-	-	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-	451	451
Други активи	7	-	-	-	520	527
<b>Общо активи</b>	<b>7,532</b>	<b>692</b>	<b>2,291</b>	<b>14,714</b>	<b>23,581</b>	<b>48,810</b>
<b>ПАСИВИ</b>						
Задължения по облигационни заеми	2,034	6,108	7,839	23,747	-	39,728
Търговски заеми	-	2,189	756	-	-	2,945
Други кредитори	22	-	-	-	1,623	1,645
<b>Общо пасиви</b>	<b>2,056</b>	<b>8,297</b>	<b>8,595</b>	<b>23,747</b>	<b>1,623</b>	<b>44,318</b>
Разлика в падежните прагове	5,476	(7,605)	(6,304)	(9,033)	21,958	4,492
С натрупване	5,476	(2,129)	(8,433)	(17,466)	4,492	-

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

Към 31.12.2008	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	816	932	1,533	52,380	-	55,661
Търговски заеми	-	152	154	5,429	-	5,735
Други кредитори	27	-	-	-	1,516	1,543
<b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b>	<b>843</b>	<b>1,084</b>	<b>1,687</b>	<b>57,809</b>	<b>1,516</b>	<b>62,939</b>



# ХИПОКРЕДИТ АД

## БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

Към 31.12.2007	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>ПАСИВИ</b>						
Задължения по облигационни заеми	2,421	7,138	9,181	29,743	-	48,483
Търговски заеми	-	2,237	787	-	-	3,024
Други кредитори	22	-	-	-	1,623	1,645
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b> (договорени дати на падеж)	<b>2,443</b>	<b>9,375</b>	<b>9,968</b>	<b>29,743</b>	<b>1,623</b>	<b>53,152</b>

### б) Анализ на лихвения риск

#### Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

##### Ефект върху печалбата преди данъци

##### приход (разход) от промяната

31.12.2008	+20%	+10%	-10%	-20%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Ипотечни кредити	52,136	308	154	(154)	(308)
Облигационни заеми	43,697	(313)	(157)	157	313
Търговски заеми	4,989	(31)	(15)	15	31
	-	(36)	(18)	18	36

#### Чувствителност към промените в Либор/Юрибор

##### Ефект върху собствения капитал

Собствен капитал	31.12.2008	+20%	+10%	-10%	-20%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ефект		(36)	(18)	18	36
Печалба преди данъци	495	459	477	513	531
Разход за данък	(50)	(46)	(48)	(52)	(54)
Нетна печалба	445	413	429	461	477
Акционерен капитал	6,000	-	-	-	-
Резерви	478	-	-	-	-
Натрупана печалба	14	-	-	-	-
Текуща печалба	445	413	429	462	477
Ефект	-	(32)	(16)	16	(32)

**ХИПОКРЕДИТ АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008

**Чувствителност към промените в Либор/Юрибор****Ефект върху печалбата преди данъци**

приход (разход) от промяната

	31.12.2007	+20%	+10%	-10%	-20%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	41,364	387	194	(194)	(387)
Облигационни заеми	39,728	(227)	(113)	113	227
	-	<b>160</b>	<b>81</b>	<b>(81)</b>	<b>(160)</b>

**Чувствителност към промените в Либор/Юрибор****Ефект върху собствения капитал**

Собствен капитал	31.12.2007	+20%	+10%	-10%	-20%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Ефект</b>		<b>160</b>	<b>81</b>	<b>(81)</b>	<b>(160)</b>
Печалба преди данъци	266	426	347	185	106
Разход за данък	27	(43)	(35)	(19)	(11)
Нетна печалба	239	383	312	166	95
Акционерен капитал	4,000	-	-	-	-
Резерви	239	-	-	-	-
Натрупана печалба	14	-	-	-	-
Текуща печалба	239	383	312	166	95
<b>Ефект</b>	-	<b>144</b>	<b>73</b>	<b>(73)</b>	<b>(144)</b>

**22. 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).

**31.12.2008**

Текущи пасиви	1,684
Задължения към свързани предприятия	5,656
Дългосрочни кредити	42,889
<b>Общо</b>	<b>50,229</b>



## ХИПОКРЕДИТ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008

Дълготрайни активи		49,158
Краткотрайни активи		8,008
	<b>Общо</b>	<b>57,166</b>
Финансов ливъридж		87.87%
Приходи от лихви		4,679
Разходи за лихви		3,844
Показател за покритие на лихвите		<b>121.72%</b>

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.

#### 23. Задължения по оперативен лизинг

Дружеството е сключило договори за наем на офиси в София. Крайният му срок е 15.08.2010 г. Върху Дружеството няма ограничения, наложени от сключването на договора.

Към 31 декември бъдещите минимални вноски по неотменим договор за наем, са както следва:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В рамките на една година	2	2
Между една и четири години	1	3
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>5</b>

#### 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 2008 г. е 52 хил. лева /към 31 декември 2007 – 34 хил. лв./.

Свързани лица	Баланс	31.12.2008	
		Актив	Пасив
ЗАД Булстрад	Други активи	2	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	4,989
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	590
ЗАД Булстрад	Други кредитори	-	77

**ХИПОКРЕДИТ АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008

Свързани лица	Отчет за доходите	2008 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
ЗАД Булстрад	Други приходи	20	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	345
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	170
	- признат на текущ разход	-	40
	- разсрочен	-	130
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	12
	- признат на текущ разход	-	5
	- разсрочен	-	7
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Други финансови разходи	-	15
	- признат на текущ разход	-	4
	- разсрочен	-	11

Свързани лица	Баланс	31.12.2007 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Други кредитори	-	2,945
Кредитекс ООД	Търговски заеми	-	1,303
ЗАД Булстрад	Други кредитори	-	68




Свързани лица	Отчет за доходите	2007 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
ЗАД Булстрад	Други приходи	19	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	205
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	85
	- признат на текущ разход	-	38
	- разсрочен	-	47
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	9
	- признат на текущ разход	-	4
	- разсрочен	-	5

**25. Събития, настъпили след датата на съставяне на баланса**

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

**26. Одобрение на финансовите отчети**

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

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

28 февруари 2009  
София



