

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ИЗОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА
МСФО
КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

<u>СЪДЪРЖАНИЕ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	14
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС	15
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	16
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	17
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	18



ДО

**АКЦИОНЕРИТЕ
НА ХИПОКРЕДИТ АД
СОФИЯ**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложенния консолидиран финансов отчет на ХИПОКРЕДИТ АД включващ консолидирания счетоводен баланс към 31 декември 2007 година и консолидирания отчет за доходите, консолидирания отчет за промените и собствения капитал, консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното спомощаване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансов отчет

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

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти излагат спазване на същите изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидирания финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и описанията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на 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 в консолидирания финансов отчет.

Смятаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подкрепяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверението, че консолидираният финансов отчет дава верна и честна представа за финансовото състояние на ХИПОКРЕДИТ АД към 31 декември 2007 година, както и за неговите консолидирани финансови резултати от дейността и за консолидиранияте парични потоци за годината, извършваща такова в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

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

В резултат на проверката удостоверихме съответствието между консолидирания годишен доклад за дейността и консолидирания годишен финансов отчет към 31 декември 2007 година по отношение на финансовата информация.

София, 25.02.2008 година

БДО АКЕРО ООД

София

Reg. № 16

"БДО АКЕРО" ООД

Билка Сикилова, управител
ДЕС, регистриран одитор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2007

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

Седището на дружеството е гр. София, Бул. Цариградско шосе, бл. 14 – партер. На 16.05.2007 година дружеството вписва увеличение на капитала от 1.000.000 (един милион) лева на 2.200.000 (два милиона и двеста хиляди) лева, разпределен в 22.000 (двадесет и две хиляди) обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 сто лева всяка една чрез издаване на нови 12.000 (дванадесет хиляди) обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 сто лева всяка и промяна в адреса на управление в гр. София, Бул. Цариградско шосе, бл. 14, партер.

На 10.08.2007 година вписва увеличение на капитала на дружеството от 2.200.000 (два милиона и двеста хиляди) лева на 4.000.000 (четири милиона) лева, чрез издаване на нови 18.000 (осемнадесет хиляди) броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 сто лева всяка.

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

Към 31.12.2007 г. капиталът на Хипокредит АД възлиза на 4.000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5.000	12,5
Ти Би Ай Еф България ЕАД	5.000	12,5
Кредитекс ООД	30.000	75
Общо	40.000	100

Към 31.12.2007 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 Гумишки – Член на СД
- Милена Колева Ботева – Член на СД

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Дружеството се представлява от:

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

Към 31.12.2007 г. в Дружеството работят 2 човека

Хипокредит АД е дъщерна компания на Кредитекс ООД

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

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АД СИЦ има едностепенна форма на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

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

Акционери в Дружеството са

	2007 Дял в %
Хипокредит АД	69
ЗНАД Булетрад	30
Други	1
Общо	100

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

През 2007 година приходите от дейността на Групата възлизат на 3,596 хил. лева.

Финансовият резултат е печалба в размер на 238 хил. лева

През текущата година Групата отчита балансова печалба в размер на 238 хил. лева, която е с 16 хил. лв. повече от балансовата печалба, отчетена през 2006 година.

Към 31.12.2007 година паричните средства на Групата възлизат на 7,078 хил. лева.

Паричните средства са се увеличили с 5217 хил. лева спрямо предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 Декември 2007

1.1 Финансов доклад

Приходите на Групата са както следва:

хил. лв.	2007	2006
Приходи от лихви	3,596	3,070
Други приходи	41	38
Общо	3,637	3,108

Приходите през 2007 г. са се увеличили в сравнение с 2006 г. с 529 хил. лева поради увеличението на портфейла.

Оперативните и административни разходи са структурирани както следва:

хил. лв.	2007	2006
Разходи за материали		
Разходи за външни услуги	87	95
Разходи за възнаграждения	86	85
Разходи за амортизация и обезценка		2
Други разходи	7	1
Общо	180	181

През 2006 г. реализираната консолидирана печалба е в размер на 222 хил. лв. През същата година е емитирана петата емисия облигации, както и са ползвани два търговски заема от TBIF Financial Services B.V. Положителната тенденция в развитието на групата се затвърждава и към края на 2007г. консолидираният финансов резултат е положителен и възлиза на 238 хил. лв., т.е. увеличение с 16 хил. лв.

Малцинственото участие в капитала е в размер на 197 хил. лв.

През м. декември е емитиран шести по ред облигационен заем и това е причината към края на годината да има парични средства в размер на 7,078 хил. лв. Паричните средства са се увеличили с 5,217 хил. лева спрямо предходната година.

Портфейлът от предоставено финансиране е нараснал до 41,365 хил. лв., което представлява нарастване от 10% в сравнение със същия период на предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Финансовите резултати на групата са както следва:

(млн. лв.)	2007	2006
Финансов резултат от дейността	265	242
в т.ч.		
Разходи за лихви	(3,136)	(2,642)
Приходи от лихви	3,396	3,070
Други финансови приходи / разходи	(56)	(45)
Печалба от обичайна дейност	265	242
Разходи за данъци	(27)	(28)
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	238	222

Финансовият резултат за 2007 г. преди данъци се увеличава с дванесет и три милиона лева в сравнение с 2006 г.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи по групи са както следва:

(млн. лв.)	2007	2006
Земля	-	-
Сгради	-	-
Машини и съоръжения	-	-
Други	-	-
Всичко дълготрайни материални активи	-	-
Други дълготрайни нематериални активи	1	1
Всички дълготрайни нематериални активи	1	1
Общо	1	1

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2007	2006
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат / Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	0,90	0,92
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат / Собствен капитал)	0,05	0,18
Ефективност на приходите		
(Разходи за дейността / Приходи от дейността)	0,93	0,92
Коефициент на обща ликвидност		
(Краткотрайни активи / Краткосрочни задължения)	0,22	0,29
Коефициент на бърза ликвидност		
(Издания – Финансови средства / Краткосрочни задължения)	0,56	0,51
Коефициент на абсолютна ликвидност		
(Парични средства / Текущи задължения)	0,34	0,21
Коефициент на финансова автономност		
(Собствен капитал / Привлечен капитал)	0,10	0,03
Коефициент на задлъжност		
(Привлечен капитал / Собствен капитал)	9,92	31,16

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2007 г. и 2008 г. година дейността на Групата ще се финансира основно чрез използване на комбинирана схема от банкови кредитни линии и емисии облигации. Предимствата при тази форма на финансиране са следните:

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

Чрез издаването на емисии корпоративни облигации за рефинансиране на вече сключени договори и погасяване на кредитни линии и емисии облигации, се постига оптимизация на цената на външното финансиране и поддържане на ликвидност за нормалното функциониране на Групата.

Хипокредит АД има ясно структурирана стратегия и политика за финансиране на дейността си и осигуряване на ликвидност. От посочените по-горе показатели е видно, че ликвидността на Групата се е повишила през разглеждания период. Известен спад в показателите за ликвидност се наблюдава към края на месец септември на текущата година. Това се дължи, както на нарастването на краткосрочните пасиви с промишлен дължимост по банкови и облигационни заеми, поради предстоящите падежи на някои от тях, така и на намалението на краткотрайните активи и по-специално на паричните средства, с които Групата разполага. С набирането на средства от последната емисия облигации и постъпването им в разплащателната сметка, ликвидността на Групата достига стойности, близки до тези от предходните периоди.

По отношение ликвидността на компанията в бъдеще, Групата си осигурява дългосрочен финансов ресурс чрез смятане на нова емисия облигации, с която ще бъде заменен банковия заем, отпуснат на Хипокредит АД от Корпоративна Търговска Банка АД след закриването на кредитния му лимит.

През 2007 г. Дружеството е финансирало нови договори на обща стойност 17,469 млн. лв.

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

Типове финансирани обекти	Дел в брой недвижими имоти %	Дел в нетно финансиране %	Среден размер на финансиран договор (BGN'000)
Жилищни имоти	64%	34%	82
Имоти с търговско предназначение: магазини, супермаркети, кафенета	7%	7%	37
Имоти със специално предназначение / офиси, хотели	22%	21%	42
Специално предназначение за търговия с недвижими имоти (ТУИ)	7%	19%	1
Учредителски финансови имоти (УФИ)	2%	2%	35
Общо:	100%	100%	145

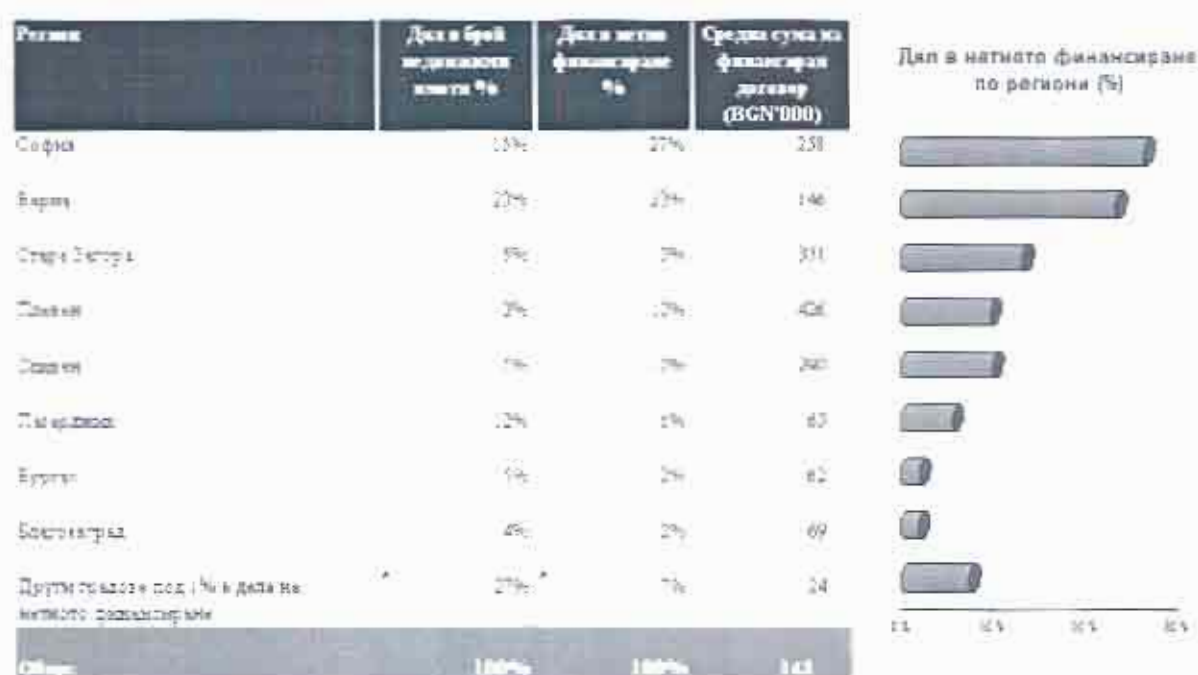


Най-голям размер кредити, отпуснати през 2007 г., са на територията на градовете София, Варна и Стара Загора. Целта на Дружеството е да диверсифицира максимално портфейла по регионален признак, което е и целта и 2008г. Таблицата, представена по-долу, отразява разпределението на новоотпуснатите кредити по регионален признак.

ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2007



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

Годишният консолидиран финансов отчет на ХипоКредит АД е и издобен към 31.12.2007 година.

Годишният консолидиран финансов отчет е и издобен на 18.01.2008 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2007 г.

3. Основни рискове, пред които е изправена групата

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

Фирменият риск произлиза от същността на дейността на конкретното дружество като от първостепенна важност е възприемаността от кредитните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията.

Основният фирмен риск за Групата АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотека или да се секюритизират достатъчно на брой вземания, обезпечени с ипотека. Малкото количество финансирани проекти ще възпрепятства 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 горепосочения риск са евентуално намалено платежоспособно търсене на ипотечно финансиране, 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 малка компания, е необходима детайлна оценка на квалификацията и опита на мениджърския екип, анализ на състоянието на пазара и сектора и перформансите за тяхното развитие, а при фирма с история – проследяване на главните фактори, които пораждаат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на дружеството. 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. От друга страна, в условията на

ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

изграждащ се пазар и при фирми, намиращи се в началото на своето развитие; волатилността на приходите не е непременно белег за неспособност за генериране на приходи

Чрез последната година, в период на засилен кредитен активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2007 г., ръстът на отпуснатите кредити е близо 50% спрямо края на 2006 г., като при ипотечните кредити нарастването е около 75%. Средният размер на заемите расте с 5% поради нарастващите цени на недвижимите имоти. Очакванията за все по-скъпо струващи жилища в резултат на присъединяването на страната към страните от Европейския съюз формира засилено търсене в момента и от спекулативна гледна точка. Въпреки засилената активност на банките, пазарът на недвижими имоти и по-конкретно, финансиране на този тип проекти, предлага възможност за навлизане на нови дружества и тяхното успешно развитие

Кредитен риск

Групата поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежеспособността 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 и секюритизация на вземания, обезпечени с ипотека, се състоят от:

- риск от придобиване на имоти 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, промяна 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 на бизнесни щети на имота по-специално при непокрита загуба от застрахователя или откат за използване на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота. Тя е по-голяма трудност, а понякога и невъзможност, да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничават се възможността Групата да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечеността, може да се наложи ремонтиране или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Групата

При сключването на договор за финансиране или секюритизация на вземания, гарантирани с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента, се прави оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотечирания 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 неутрални за него условия

Недвижимите имоти, които ще служат за обезпечение на финансирано от Групата проекти, ще са основно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости

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

ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

- пожар (включително последиците от гасенето на пожара);
- експлозия на съд под налягане;
- удар от мънияз;
- 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 ШИС 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 главницата (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 по отношение на ХипоКредит АД се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне наращото търсене на нейните услуги и текущите си задължения. За намаляване на този риск Групата активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или издаване на дългови ценни книжа. Регулярното следене тенденциите на пазара позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за задоволяване на наращото търсене.

Консолидираното дружество ХипоКапитал АДСИЦ ще инвестира във вземания с различни срочност и погасителни планове. В дълготрайното време то ще финансира придобитите вземания основно чрез емисии облигации и други ценни книжа. Ако падежите по емитираните дългови ценни книжа предложат падежите по закупените вземания или закупените вземания не се обслужват редовно, ХипоКапитал АДСИЦ може да изпадне в ликвидни затруднения. Това би станало, ако не успее да рефинансира падежиращите дългови книжа с емисия от нови такива, доколкото възможността му да получава банкови кредити е силно ограничена съгласно чл. 21, ал. 2, т. 3 от ЗДСИЦ.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на Групата. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс надбавка от 0.45% месечно, но не по-малко от 0.65% месечно). Нарастването на конкуренцията и намаляване на нивото на риск в икономиката като цяло може да доведе до бъдещо намаляване на лихвените нива

Валутен риск

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

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

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. При договори, деноминирани в друга валута, Дружеството ще ограничава валутния риск, 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 с разширяване на дейността чрез привличане на нови клиенти и утвърждаване на водещата си позиция на пазара.

18.01.2008 година

Изпълнителен Директор.....
Ивайло Ботев



Изпълнителен Директор.....
Иво Георгиев

ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
 за годината, приключваща на 31 декември 2007

	Бележка	2007 (хил. лв.)	2006 (хил. лв.)
Приходи от лихви	1	3,596	3,070
Разходи за лихви	2	(3,136)	(2,612)
Нетен приход от лихви		460	458
Други приходи	3	41	38
		50	466
Други финансови разходи/приходи, нетно	4	(56)	(43)
Разходи за заплати	5	(86)	(83)
Други оперативни разходи	6	(94)	(98)
Печалба от обичайна дейност		265	242
Разход за данъци	7	(27)	(28)
Малцинствен дял		-	(8)
Нетна печалба		238	222

Приложенията от 1 до 19 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 18 януари 2008

Иванло Ботеv
Исполнителен директор

Иван Георгиеv
Исполнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител



ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС
 към 31 декември 2007

Бележка	31 декември 2007	31 декември 2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ		
Парични средства	8 7,078	1,861
Ипотечни кредити	9 41,365	37,697
Имоти, машини и съоръжения	10 1	1
Други активи	11 537	220
ОБЩО АКТИВИ	48,981	39,779
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Задължения по облигационни заеми	12 39,728	27,848
Банкови заеми	-	6,530
Търговски заеми	13 2,945	2,747
Други кредитори	14 1,645	1,229
ОБЩО ПАСИВИ	44,318	38,354
Малцинствено участие	191	191
Собствен капитал		
Емитиран акционерен капитал	15 4,000	4,000
Общи резерви	239	-
Патрупана печалба/загуба	(5)	12
Текуща печалба	238	322
Общо собствен капитал	4,472	4,334
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	48,981	39,779

Приложенията от 1 до 19 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 18 януари 2008:

Иваню Ботев
 Изпълнителен директор

Иво Георгиев
 Изпълнителен директор

Иван Костадинов
 Главен счетоводител



ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31 декември 2007

	Основен капитал (хил. лв.)	Печалба и загуба (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)	Малцинствено участие (хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2006	1,000	12	-	1,012	149
Основен капитал					50
Нетна печалба за периода		222		222	-
Салдо към 31 декември 2006	1,000	234	-	1,234	191
Основен капитал	3,000			3,000	-
Нетна печалба за периода		238		238	-
Прехвърлени в общи резерви		(239)	239	-	-
Салдо към 31 декември 2007	4,000	233	239	4,472	191

Приложенията от 1 до 19 са неразделна част от финансовите отчети.

Подписан на 18 януари 2008:

Ивайло Ботев

Ипълнителен директор

Иван Георгиев

Ипълнителен директор

Иван Костадинов

Главен счетоводител



ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 за годината, приключваща на 31 декември 2007

	2007 (ХИЛ. ЛВ.)	2006 (ХИЛ. ЛВ.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	238	222
Амортизация на активи	-	2
Приходи (разходи) от лихви	(460)	(428)
Други дебитори	(317)	(212)
Други кредитори	416	1.002
<i>Нетен поток от оперативна дейност</i>	<u>(123)</u>	<u>586</u>
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Покупка на активи	-	18
Финансови активи, държани за търговане	-	514
Отпуснати ипотечни заеми	(72)	(10.602)
Малцинствено участие	-	42
<i>Нетен поток от инвестиционна дейност</i>	<u>(72)</u>	<u>(10.028)</u>
Паричен поток от финансова дейност:		
Основен капитал	3.000	-
Получени заеми	2.412	10.361
<i>Нетен поток от финансова дейност</i>	<u>5.412</u>	<u>10.361</u>
Изменение на паричните средства	<u><u>5.217</u></u>	<u><u>919</u></u>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	1.861	942
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	<u><u>7.078</u></u>	<u><u>1.861</u></u>

Приложенията от 1 до 19 са неразделна част от финансовите отчети

Пъдписан на 18 януари 2008:

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



ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007.

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.

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

Обединявани предприятия

Консолидираните финансови отчети включват финансовия отчет на ХипоКредит АД и финансовия отчет на ХипоКапитал АД/СНЗ към 31 декември 2007 г при прилагането на унифицирана счетоводна политика.

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Акционери в Дружеството са:

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

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

Съответствие

Финансовите отчети на групата 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 преоценка за финансовите активи.

Счетоводната политика е прилагана систематично от групата.

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 2007 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за доходите.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

Имоти, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Поволпридобитите имоти, машини и съоръжения са оценени по цена на придобиване, която включва покупната цена и разходите за привезване 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 500 лева.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Последващи разходи

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

Амортизация

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

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

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

Нематериални дълготрайни активи

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

Амортизация

Амортизацията 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.

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

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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Парични средства

Парични средства включват салда по текущи сметки, разплащателни сметки, включително и депозити с падеж по – малко от 90 дни

Обезценка на активи

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

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

Акционерен капитал

Акционерният капитал на групата 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 групата. Стопански изгоди са получените или подлежащи на получаване пари или парични еквиваленти в резултат на дейността на групата.

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; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност).

Лихвите по предоставени кредити се отчитат като текущ приход за периода, за който се дължат.

Приход от продажба на услуги се отчита 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 КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Като текущ разход за дейността се отчитат начислените лихви по ползвани от групата 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

Групата 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 елиминира 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

Групата 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 елемента на кредитния риск. 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 финансираното дружество.

Ликвиден риск

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

1. Приходи от лихви

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по банкови сметки	24	13
Приходи от лихви по предоставени кредити	3,572	3,057
Общо	3,596	3,070

2. Разходи за лихви

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,425	1,885
Разходи за лихви по банкови заеми	506	534
Разходи за лихви по търговски заеми	205	223
Общо	3,136	2,642

3. Други приходи

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги	19	17
Неустойки	22	-
Разлики от операции с финансови инструменти, нетно	-	21
Общо	41	38

4. Други финансови приходи/(разходи), нетно

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Положителни/отрицателни курсови разлики, нетно	37	36
Други финансови разходи, нетно	(93)	(79)
Общо	(56)	(43)

5. Разходи за заплати

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	78	75
Разходи за социални осигуровки	8	8
Общо	86	83

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

6. Други оперативни разходи

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	44	38
Разходи за одит услуги	13	14
Разходи за външни услуги	10	5
Разходи за ремонт	10	-
Разходи за общ надзор	3	-
Телефонни разходи	2	4
Наеми	2	2
Разходи за правни услуги	-	21
Разходи за амортизации	-	2
Други разходи	10	12
Общо	94	98

7. Данъци

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

	2007	2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоведна печалба	265	242
Общи приходи, които се изключват при данъчно преобразуване	(14)	(9)
Общи разходи, които се изключват при данъчно преобразуване	15	34
Данъчни постоянни разлики	4	-
Необлагаеми приходи	-	(35)
Обратно проявление на временни данъчни разлики	-	14
Загуби, пренесени от минали години	-	(59)
Облагаема печалба	270	187
Данъчна ставка	10%	15%
Разход за данъци	27	28

Съгласно разпоредбите на чл. 175 от ЗКПО Хипокредит АД ДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел – решение на КФН № 246-ДСИЦ от 29.03.2006 г. за дейност като ДСИЦ) не се облага с корпоративен данък.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

8. Парични средства

	31.12.2007	31.12.2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	923	892
Парични средства по банкови сметки във валута	132	344
Парични средства в срочни депозити в лева	5,873	475
Блокирани парични средства в лева	150	150
Общо	7,078	1,861

9. Ипотечни кредити

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

	31.12.2007	31.12.2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	37,323	33,487
Ипотечни кредити - текуща част, в т.ч.	4,042	4,210
- лихви	197	189
- застрахователни премии	1	2
Общо	41,365	37,697

10. Имоти, машини и оборудване

	Компютри и софтуер	Оборудване и други	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност			
Салдо към 1 Януари 2007	2	3	5
Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
Трансфери	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2007	2	3	5
Амортизации и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2007	2	2	4
Отписани	-	-	-
Салдо към 31 Декември 2007	2	2	4
Балансова стойност			
Към 1 Януари 2007	-	1	1
Към 31 Декември 2007	-	1	1

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

11. Други активи

	31.12.2007 (хил. лв.)	31.12.2006 (хил. лв.)
Вземания по съдебни спорове	520	217
Разходи за бъдещи периоди	7	2
Други	10	1
Общо	537	220

12. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2007 година ХипоКредит АД има сключени договори за облигационни заеми, при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума - 1,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията - 17.01.2005 г. е 36 месеца;
- Плащане по лихва - два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Договорена сума – 3,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията 22.04.2005 е 36 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Договорена сума - 4,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията 05.08.2005 е 36 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

- Договорена сума - 6,000 хил. евро;
- Съгласно условията на емисията, срокът на облигационния заем, считано от датата на издаване на емисията 12.03.2006 е 60 месеца;

Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответния шестмесечен период.

Договорни условия:

- Договорена сума - 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 КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

Към 31 декември 2007 г. задълженията на групата по получените облигационни заеми са както следва:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	23,433	27,323
- главница	23,470	27,382
- такси по емитиране	(37)	(59)
Текуща част, в т.ч.	16,295	525
- главница	15,647	-
- натрупани лихви	674	570
- такси по емитиране	(26)	(45)
Общо	<u><u>39,728</u></u>	<u><u>27,848</u></u>

13. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2007 година ХипоКредит АД има сключени договори за паричен заем 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 360 дни, съставена от 12 месеца по 30 дни всеки;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 27.04.2008 г.

Договорни условия:

- Договорена сума - 350 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни, съставена от 12 месеца по 30 дни всеки;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 07.08.2008 г.

Към 31 декември 2007 г. задълженията на групата по получените търговски заеми са както следва:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Търговски заеми – текуща част, в т.ч.	2,945	2,747
- натрупани лихви	305	107
Всичко	<u><u>2,945</u></u>	<u><u>2,747</u></u>

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

14. Други кредитори

	31.12.2007	31.12.2006
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	1,303	1,051
Наднесени суми от клиенти	252	80
Разчети по застраховане	68	63
Задължения към доставчици	9	5
Данъчни задължения	13	28
Други	-	2
Общо	1,645	1,229

15. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2007 г. основният капитал е в размер на 4,000 хил. лева, разпределен в 40,000 четиридесет хиляди броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 стот/ лева всяка.

Към 31.12.2007 г. капиталът е цялостно внесен.

Съгласно протокол от общо събрание на акционерите от 27.04.2007 година Дружеството заделя цялата печалба за 2006 година за формиране на фонд „Резервен“, както и взема решение за увеличаване на капитала от 1,000,000 (еден 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 стот/ лева всяка една чрез издаване на нови 12,000 (дванадесет хиляди) обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 стот/ лева всяка.

Съгласно протокол от общо събрание на акционерите от 31.07.2007 година ОС взема решение за ново 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 стот/ лева всяка.

Акционер	31 декември 2007		31 декември 2006	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	12.5	5,000	50
Ги Би Ай Еф България ЕАД	5,000	12.5	5,000	50
Кредитекс ООД	30,000	75.0	-	-
Общо	40,000	100	10,000	100

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2007

16. Забалансови задължения и ангажменти

Активи се дължат като обезпечение по привлечени средства.

	31 декември 2007 (хил. лв.)	31 декември 2006 (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	42.690	30.347
Вземания във връзка с привлечени средства по банкови заеми	-	7.424
Общо	42.690	37.771

17. Свързани лица

	Баланс	31 декември 2007 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Свързани лица			
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	1.303
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	2.945
ЗПАД Булетрад	Други кредитори	-	68

Свързани лица

	Отчет за доходите	2007 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
ЗПАД Булетрад	Други приходи	19	-
Ти Би Ай Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	203
Милена Колева Ботева	Разходи за заплати	-	34
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	83
	- текущ разход	-	38
	- разрочен	-	47
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	9
	- текущ разход	-	4
	- разрочен	-	5

	Баланс	31 декември 2006 (хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Свързани лица			
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	1.051
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	2.747
ЗПАД Булетрад	Други дебитори	1	-
ЗПАД Булетрад	Други кредитори	-	63

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2007

	Отчет за доходите	2006 (хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	1	-
ЗПАД Булеград	Други приходи	16	-
ЗПАД Булеград	Разходи за лихви	-	5
Ти Би Ай Кредит ЕАД	Разходи за лихви	-	85
Ти Би Ай Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	132
Милена Колева Ботева	Разходи за заплати	-	38
Кредитекс ООД	Разходи за лихви	-	22
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	123
	- признат на текущ разход	-	40
	- разсрочен	-	85
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	11
	- признат на текущ разход	-	5
	- разсрочен	-	6

18. Събития, настъпили след датата на баланса

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2007 г.

На 21.01.2008 г. е подписан анекс към договор за банков кредит от 15.12.2004 г. за удължаване на крайния срок за погасяване на всички дължими суми до 15.02.2009 г. и увеличаване размера на кредита на 6,000 хил. евро.

На 17.01.2008 г. е погасена облигационна емисия на обща стойност 1,000 хил. евро, издадена на 17.01.2005 г.

19. Одобрение на финансовите отчети

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

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

18 януари 2008
София

