

ХИПОКРЕДИТ АД

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ИЗГОТВЕН СЪГЛАСНО
МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА
НА 31.12.2009 Г.

<u>СЪДЪРЖАНИЕ</u>	<u>СТРАНИЦА</u>
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА	5
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	20
КОСОЛИДИРАН БАЛАНС	21
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	22
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	23
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	24

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ

НА ХИПОКРЕДИТ АД

СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на ХИПОКРЕДИТ АД, включващ консолидиран счетоводен баланс към 31 декември 2009 година и консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

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

Отговорност на одитора

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

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

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

Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на ХИПОКРЕДИТ АД към 31 декември 2009 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 консолидиран доклад за дейността на ХИПОКРЕДИТ АД относно съответствието между годишния консолидиран доклад за дейността и годишния консолидиран финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния консолидиран доклад за дейността и годишния консолидиран финансов отчет за периода към 31 декември 2009 година по отношение на финансовата информация.

София, 29.04.2010 година

БДО България ООД



Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 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 с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

Към 31.12.2009 г. капиталът на Дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2009		31.12.2008	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	8.33
Ти Би Ай Файненшъл Сервизиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	8.33
Кредитекс ООД	60,000	85.72	50,000	83.34
Общо	70,000	100.00	60,000	100.00

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Към 31.12.2009 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 заедно 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 2009 г. е 52 хил. лева.

През 2009 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

Членовете на съвета на директорите не се ползват със специални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е както следва:

Валентин Ангелов Гълъбов – Зам. председател на Съвета на директорите

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

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

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

Валентин Ангелов Гълъбов:

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

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

2006 г. – понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, „VAB Експрес“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Груп“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Асет Мениджмънт“ АД, Украйна
2006 г. – понастоящем	Член на Надзорния Съвет, „VAB Капитал“ АД, Украйна
2005 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Рент“ ЕАД
2005 г. – понастоящем	Изпълнителен директор на TBIIF Financial Services BV, Холандия
2003 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, „Ти Би Ай Кредит“ СА, Румъния
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България“ ЕАД
2002 г. – понастоящем	Вице-президент на Административния съвет, „Ти Би Ай Лизинг“ СА, Румъния
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Асет Мениджмънт“ ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
2002 г. – понастоящем	Председател на Съвета на директорите, „Ти Би Ай Кредит“ ЕАД

Иво Александров Георгиев:

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

Ивайло Живков Ботев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, бул. Цариградско шосе, бл. 14 – партер

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

2009 г. – понастоящем	Управител, „Интерекс Партньорс“ ООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Интерекс Актив“ ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Хишо Актив“ ЕООД
2009 г. – понастоящем	Управител, „Ремю“ ООД
2008 г. – понастоящем	Управител, „А.Море“ ООД
2007 г. – понастоящем	Управител, „Кредитеке“ ООД

Участие в капитала на търговски дружества:

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

Ивайло Живков Ботев:

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

Красимир Любенов Гумнишки, Мария Димитрова Цукровска и Милена Колева Ботева нямат други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурорети, управители или членове на съвети.

Към 31.12.2009 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2009 г. в Дружеството работят 2 човека.

Хипокредит АД е дъщерна компания на Кредитеке ООД.

ХипоКапитал АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ж.к. Изток, бул. „Цариградско шосе“, бл. 14/15, вписано в търговския регистър през месец ноември 2005 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ 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;
- Теодор Илиев Илиев - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Христо Димитров Гиргинов – Член на Съвета на директорите.

Акционери в Дружеството са:

	2009 Дял в %	2008 Дял в %
ХипоКредит АД	70	69
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	15	-
Интерекс Патрънс ООД	15	-
ЗАД Булстрад Виена Иншурънс груп	-	30
Други	-	1
Общо	100	100

Дружеството се представлява от Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор.

През 2009 г. няма придобити, притежавани и преквърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на ХипоКапитал АДСИЦ.

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

Към 31.12.2009 г. участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е както следва:

Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

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

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

2007 г. – понастоящем	Член на Съвета на директорите, "ХипоКредит" АД
2005 г. – понастоящем	Зам. председател на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Рент" ЕАД
2004 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. – понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, "Ти Би Ай Кредит" ЕАД

Валентин Ангелов Гълъбов:

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Теодор Илиев Илиев – Заместник-председател на Съвета на директорите

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

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

2010 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на Висна Иншурънс Груп Контакт Център България АД
2008 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на Микрофонд АД
2007 г. и понастоящем	Член на Съвета на директорите на ЗОД Булстрад Здраве АД

Теодор Илиев:

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

Христо Димитров Гиргинов – член на Съвета на директорите

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

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

От 2009 г. и понастоящем Управител на Пи Ди Ем ЕООД – София

Христо Гиргинов:

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

Към 31.12.2009 г. в ХипоКапитал АДСИЦ са назначени 4 лица, от които три на договор за управление и един на трудов договор.

ХипоКапитал АДСИЦ е дъщерна компания на ХипоКредит АД.

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 2009 година приходите от дейността на групата възлизат на 5,842 хил. лева.

Финансовият резултат след данъци е печалба в размер на 479 хил. лева.

През текущата година групата отчита балансова печалба в размер на 479 хил. лева, която е с 30 хил. лв. повече от балансовата печалба, отчетена през 2008 година.

Към 31.12.2009 година паричните средства на групата възлизат на 8,113 хил. лева.

Паричните средства са се увеличили с 3,542 хил. лева спрямо предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

1.1 Финансов доклад

Приходите на групата са както следва:

	2009	2008	Изменение 2009/2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	5,811	4,702	1,109
Други приходи	31	22	9
Общо	5,842	4,724	1,118

Приходите през 2009 г. са се увеличили в сравнение с 2008 г. с 1,118 хил. лева.

Оперативните и административни разходи на групата са структурирани както следва:

	2009	2008	Изменение 2009/2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за материали			
Разходи за външни услуги	119	126	(7)
Разходи за възнаграждения	102	101	1
Други разходи	1	-	1
Общо	222	227	(5)

Общият размер на оперативните и административни разходи през 2009 г. в сравнение с 2008 г. относително се е запазил.

През 2008 г. реализираната печалба е в размер на 449 хил. лв. Стабилната тенденция в развитието на групата се утвърждава и към края на 2009 г., когато в условията на тежка глобална криза финансовият резултат е положителен и възлиза на 479 хил. лв., т.е. увеличение с 30 хил. лв.

Малцинственото участие в капитала е в размер на 191 хил. лв.

През 2009 г. е погасен един от заемите към TBIF Financial Services B.V., но за сметка на това, повлиян от кризата, размерът на финансираните договори за кредит е намалял значително. Това е и причината към края на годината паричните средства да се увеличили с 3,542 хил. лева спрямо предходната година.

Портфейлът от предоставено финансиране се е свил до 46,571 хил. лв., което представлява редукция с близо 12% в сравнение със същия период на предходната година.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Финансовият резултат на групата е както следва:

	2009 (хил. лв.)	2008 (хил. лв.)	2009-2008 (хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(3,216)	(3,844)	628
Приходи от лихви	5,811	4,702	1,109
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(1,810)	(72)	(1,738)
Други финансови разходи	(59)	(80)	21
Други разходи, нетно	(191)	(205)	14
Финансов резултат преди данъци	535	501	34
Разходи за данъци	(51)	(50)	(1)
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	484	451	33
Малцинствен дял	5	2	3
Доход на групата	479	449	30

Финансовият резултат на групата за 2009 г. се увеличава с 30 хил. лева в сравнение с 2008 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2009	2008
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	90%	90%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	6%	6%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	91%	89%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	4.83	1.73
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Краткосрочни задължения)	11.48	3.67
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	6.64	1.94
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.18	0.14
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	5.62	7.26

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2009 г. година дейността на групата се финансира чрез използване на средства от емисия облигации и собствени средства.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, за 2009 г. ХипоКредит АД ограничава генерирането на нов привлечен ресурс и не издава нова емисия облигации. През 2010 г. тази тенденция ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура, това решение може да бъде преразгледано.

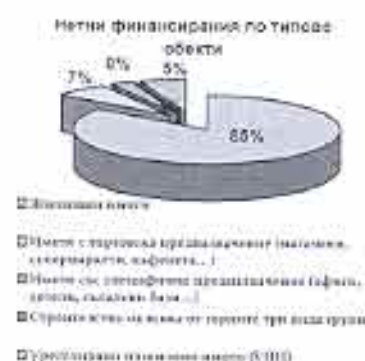
Рентабилността на групата (на приходите и на собствения капитал) през разглеждания период се запазва. Коефициентът за ефективност на приходите се влошава, което се дължи на недостатъчния темп на нарастване на приходите спрямо бързия темп на увеличение на разходите (разходи за обещанка на активите). ХипоКредит 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 силно се е повишила през разглеждания период и е над обичайните стойности. Темпът на нарастване се дължи предимно на целенасоченото поддържане на по-големи парични наличности, свързани с навременното обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации. Друга причина за по-високите парични наличности е завишената изборителност спрямо проектите за финансиране, както и преркия ефект от глобалната финансова криза, най-силно повлиял България през 2009 г. Коефициентът на задлъжнялост отбелязва намаление, като този положителен ефект е пряко отражение на погасения през пролетта на 2009 г. заем към TBIIF Financial Services B.V., Холандия и увеличения през юни 2009 г. основен капитал на дружеството от 6,000,000 лева на 7,000,000 лева.

По отношение ликвидността в бъдеще, през 2010 г. групата ще продължи с консервативната политика, да поддържа по-високи от обичайните парични наличности, с цел осигуряване сигурността на акционерите относно стабилното и регулярно обслужване на задълженията си.

През изминалата 2009 г. глобалната финансова криза, както и предприетите мерки с цел финансова стабилност на дружеството, са се отразили в няколко направления: спад в броя финансирани договори, спад в средната сума на единичен договор и общ спад в новогенерирания портфейл. През 2009 г. групата е финансирала 62 нови договори на обща стойност 3,886 хил. лв.

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 нетни финансирания %	Среден размер на финансиран договор (BGN'000)
Жилищни имоти	77%	85%	48
Имоти с търговско предназначение (магазини, супермаркети, кафенета, ...)	7%	7%	36
Имоти със специфично предназначение (офиси, хотели, складови бази, ...)	6%	3%	125
Строителство на вилки от територията на група	0%	0%	-
Урегулirани поземлени имоти (УПИ)	10%	5%	92
Обща:	100%	100%	53



ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

Най-голям размер кредити, отпуснати през 2009 г. са на територията на градовете София, Пловдив, Варна и Плевен. Групата се старее да диверсифицира максимално портфейла по регионален признак, което е и целта за 2010 г. Таблицата, представена по-долу, отразява разпределението на новите отпуснати кредити през отчетния период по регионален признак:

Регион	Дел в брой предоставени кредити %	Дел в нетно финансиране %	Средна сума на финансиран договор (BGN'000)	Дел в нетното финансиране по региони (%)
София	34%	27%	66	27%
Пловдив	17%	16%	54	6%
Варна	15%	10%	86	10%
Плевен	7%	13%	254	1%
Бургас	3%	7%	55	7%
Плевен	4%	10%	25	10%
Пазарджик	4%	1%	170	1%
Перник	3%	7%	21	7%
Итава Загора	7%	4%	34	4%
Ловеч	2%	3%	41	3%
Велико Търново	2%	5%	20	5%
Смолян	2%	1%	59	1%
Други градове над 1% в дела на нетното финансиране	3%	7%	22	7%
Общо:	100%	100%	53	

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

Годишният консолидиран финансов отчет на ХипоКредит АД е изготвен към 31.12.2009 година.

Годишният консолидиран финансов отчет е изготвен на 28.02.2010 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2009 г.

3. Основни рискове, пред които е изправена групата

Дейността на групата и основно тази на ХипоКредит АД създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е извъртяемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за ХипоКредит АД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотеки. 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

са: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена макроекономическа среда, типични рискове за отраслите, в които оперират клиентите на дружеството, както и волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

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

Очакванията за осезателно подобрене на икономическия климат в държавата са за втората половина на 2010 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 падежирани задължения. Към момента няма основания да се очакват ликвидни или финансови проблеми за 2010 г.

Макроекономическите прогнози за 2010 г. предполагат ХипоКредит АД да оперира във все още влошена икономическа среда, от която са повлияни и клиентите на Дружеството. Сред дългосрочните ефекти от кризата в България е очакваният спад в цените на недвижимите имоти за период от 5 години. Поради тази причина Дружеството е предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезщетенията, оценката на платежоспособността на клиентите и сферите, които 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, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от групата.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечния дължник. В този случай групата се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на вземите 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 илликвидност на имота, т.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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтiranje или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи.

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

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от групата проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости. Тъй като през 2009 г. строителството се смяташе за високорисков отрасъл, групата ограничи своите инвестиции в тази насока. Другите отрасли, в които настъпва ограничаване на кредитирането, са селско стопанство, транспорт, текстилна и химическа промишленост, туризъм. Тази тенденция ще се запази и през 2010 г., тъй като това са отраслите, които са най-пряко засегнати от икономическата криза.

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечавани 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 кракове);
- злоумишлени действия на трети лица (вандализъм);
- удар от ППС или от летящо тяло с екипаж, падащи негови съставни части или товар;
- земетресение.

При настъпване на застрахователно събитие по покритите рискове, застрахователят изплаща застрахователно обезщетение в размер на застрахователната сума, равна на действителната стойност на застрахованото имущество, но не повече от остатъка по финансирането, който то обезпечаваше. Застрахователната сума към датата на настъпване на застрахователно събитие е равна на остатъка от финансирането, включващ главница (редовна и просрочена) и натрупаната неплатена лихва (договорна и наказателна), намалена с реално извършените погасителни плащания от датата на настъпване на застрахователното събитие до датата на изплащане на застрахователно обезщетение.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска групата да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. За 2010 г. поради настъпналите изменения на макроекономическо ниво, групата не смята, че ще се сблъска с този проблем. Тъй като се очаква подобрене в икономическата обстановка, е възможно да се обмисли възможността отново да използва външни източници на финансиране – банкови заеми. Към настоящия момент издаването на дългови ценни книжа не се предвижда до края на 2010 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.

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

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

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

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

България официално е в рецесия. След отбелязване на средногодишен ръст от 6% за периода 2005-2008 г., българската икономика се сви до 4.2% на годишна база за първо тримесечие на 2009 г. поради слабо външно търсене и незначителни постъпления. През трето тримесечие икономиката изпадна в още по-дълбока рецесия и се сви до 5.4% на годишна база. Забавянето в икономиката доведе до дефицит по текуща сметка около 12% от БВП към края на 2009 г. С цел укрепване на доверието във валутния борд, правителството предприе затягане на фискалната политика. Благодарение на тези мерки, реализираният бюджетен дефицит от 0.8% от БВП е най-ниският сред 27-те държави, членки на ЕС.

Значителното забавяне в темпа на нарастване на БВП през 2009 г. се дължи на:

- 1) намалелите постъпления от външни инвестиции;
- 2) понижен износ;
- 3) намален темп на нарастване на реалния доход и увеличаваща се безработица.

Въз основа на тези наблюдения се очаква, че през 2010 г. възстановяването ще бъде бавно и постепенно. Вътрешното търсене ще продължи да бъде вяло, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика.

Високият процент на лоши кредити в банковата система и завишеният кредитен контрол е възможно да удължат периода за възстановяване на България. Фирмените фалити, както и увеличаващата се безработица, ще допринесат за увеличението на лошите кредити, чийто пик през 2010 г. се очаква да стигне до 10% от общия размер на отпуснатите кредити.

Поради наличието на валутен борд в страната, местната валута поддържа фиксиран курс, който елиминира пазарните флукутации и поставя България в по-неблагоприятна позиция спрямо конкурентите държави от региона. Износът на България е повлиян и от рецесията, засегнала търговските партньори на страната.

Редуцираното кредитиране се отразява пряко на вътрешното търсене. Очаква се, че комбинацията от увеличаваща се безработица, срив на пазара на недвижимите имоти и слабия ръст на кредитирането, ще доведе до отрицателен ръст на БВП за 2010 г.

Дефицитът по текущата сметка на страната, който през 2008 г. беше най-висок за целия ЕС (25% от БВП), прогресивно намалява. Въпреки това зависимостта от външни инвестиции продължава да бъде много силна. Чуждестранните преки инвестиции, макар и намалели с над 50% през 2009 г., все още покриват дефицита по текущата сметка, който е в размер на 12% от БВП за 2009 г.

След пика на инфлацията през 2008 г. (12%), тя беше овладяна до размер от 2.8% за 2009 г. и се очаква да запази нивата си около 2% и през 2010 г.

За да се избегне евентуален натиск върху валутния борд, бяха предприети поредица от мерки, целящи съкращаване на разходите и увеличение на приходите за 2009 г. В пряк отговор бюджетният дефицит към края на 2009 г. беше свиг до 0.8% от БВП и е най-ниската стойност сред всички 27 държави, членки на ЕС. И през 2010 г. се очаква да се запази рестриктивната фискална политика с цел постигане на балансиран бюджет.

Оценявайки положените усилия за запазване на фискална стабилност, през декември 2009 г. Standard & Poor's повиши дългосрочния рейтинг на страната от отрицателен на стабилен.

Анализите предвиждат ефектът на кризата да отслабне през втората половина на 2010 г.

Рецесията оказва пряко влияние върху ХипоКредит АД и контрагентите му по следните направления:

- ❖ Силната зависимост на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износ на стоки. Силно се влоши състоянието на експортно-ориентирани или зависими от чужди инвестиции икономически отрасли (строителство, туризъм, транспорт, текстилна промишленост, химическа промишленост);
- ❖ Достъпът до финансиране на дейността бе затруднен за всички участници в икономическия живот;
- ❖ Увеличи се броят на клиентите с влошено финансово състояние, ликвидни проблеми, междуфирмената задлъжнялост нарасна. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията.

През 2010 година се очаква да започне постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се да се възобнови активната кредитираща дейност на финансовите институции, като тегленето на кредити за покупка на обезценени активи или завоюване на дял от конкуренцията ще

бъде с преимуществен дял. Тенденцията за по-консервативен анализ на финансиращите институции спрямо предходни години ще се запази и това ще се отрази положително на качеството на отпусканите кредити и ще доведе до по-голяма сигурност на пазара. Положително ще повлияе и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър. Това ще подобри финансовата дисциплина като цяло и клиентите с добра кредитна история ще имат улеснен достъп до кредитни продукти. Кредиторите ще включат нов критерий при анализа на потенциалните си клиенти, а именно как дружеството се справя в условията на криза. Този анализ ще дава допълнителна информация за рисковия профил и гъвкавостта на една компания, за това може ли тя да се адаптира успешно в силно динамичния пазар;

- ❖ Стагнацията на пазара на недвижими имоти затруднява избора на консервативна политика за оценяване на обезпеченията. Раздвижване в този сектор се очаква да дойде по линия на сделки с иззети имоти от финансовите институции. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на ипотечното кредитиране. Тъй като моментът предлага опции за разрастване на финансово стабилни компании, се очаква през 2010 г. да се увеличи интересът към бизнес ипотечните кредити.
- ❖ През второ и трето тримесечие на 2009 г. се регистрира увеличение на трудностите при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път. Отбеляза се силен спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяване на търговията с определен тип имоти. Периодът за реализация на единична сделка бе увеличен, а достъпът до кредитен ресурс за крайни клиенти – затруднен, поради свитото/преустановено кредитиране от страна на банките. През четвърто тримесечие на 2009 г. бе регистрирано леко увеличение на обема на сделките, което дава основания за надежди, че през 2010 г. ситуацията ще се стабилизира.

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

Изминалата 2009 г. може да бъде отчетена като „по-различна“ и за кредитополучателите, и за кредиторите. Нарасна броят на дружествата, търсели кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Това има и положителни страни, тъй като отношението към пазара на имоти от страна на кредиторите е по-трезво и рационално, в сравнение с предходните две - три години. Причините са свитият пазар на недвижими имоти и намаляването на стойността на обезпеченията. Друго важно събитие от изминалата година е изместването на фокуса на финансиращите институции от задачата за експанзия и пазарен дял към по-консервативното управление на риска на кредитите.

Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит АД са идентични с тези на всички кредитодатели. Рискът е минимизиран, подбирайки ликвидни обезпечения с подходяща локация. Обезпечения по българското черноморие и планинските курорти (Банско, Боровец, Пампорово), където е най-голям спадът в цените на недвижимите имоти, са малко на брой и/или прнет с нулева стойност в групата на обезпеченията. Достатъчното ниво на обезпеченост, позволяващо мин. 20% спад в оценките на имотите, както и диверсифицираният портфейл, позволяват на ХипоКредит АД да запази финансова стабилност в условията на рецесия.

Групата има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на групата, Съветът на директорите на ХипоКредит АД през м. февруари 2010 г. взе решение да обезпечи свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Понастоящем за ХипоКредит АД не е налице риск от влошаване на условията по сключени договори за кредит, било то с кредитори или с клиенти на дружеството. Използваните привлечени

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

средства са предимно от облигационни заеми, на които главниците се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит АД изплаща само лихви. Договорът за револвираща банкова кредитна линия през 2009 г. не е продължен. Предвид пазарната ситуация, вероятно през 2010 г. ХипоКредит АД ще продължи да оперира предимно със собствени средства и такива, набрани от вече емитираните облигационни заеми.

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

5 г. Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

С цел максимална консервативност, кредитната дейност на групата през 2009г. бе редуцирана. Размерът на сключените сделки отбелязва занижаване с цел максимална диверсификация на портфейла. Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и осезаемо рестриктивни, групата посреща всички свои обичайни нужди и осигурява собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации. Това е видно и от представените финансови отчети.

За 2010 г. групата възнамерява да запази консервативността си при оценка на потенциални клиенти, както и да се старее в максимална степен да диверсифицира новоотпусканите кредити.

Намаление на персонала не се предвижда.

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

Групата прилага консервативен подход при инвестиране на свободните си средства – не търгува с финансови и капиталови инструменти. Всички свободни средства се алагат в срочни депозити в лева или евро.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

28.02.2010 година

Изпълнителен директор:



Ивайло Ботев



Изпълнителен директор:



Иво Георгиев

ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	Бележка	2009 (хил. лв.)	2008 (хил. лв.)
Приходи от лихви	1	5,811	4,702
Разходи за лихви	2	(3,216)	(3,844)
Нетен приход от лихви		2,595	858
Други приходи	3	31	22
		2,626	880
Нетни разходи за обезщетя и несъбираемост	4	(1,810)	(72)
Други финансови разходи, нетно	5	(59)	(80)
Разходи за заплати	6	(102)	(101)
Други оперативни разходи	7	(120)	(126)
Печалба от обичайна дейност		535	501
Разход за данъци	8	(51)	(50)
Печалба след данъци		484	451
Малцинствен дял		5	2
Нетна печалба		479	449
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълни всеобхватен доход за годината		479	449

Приложенията бележки от 1 до 25 са неразделна част от този консолидиран финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2010:

Ивайло Бочев
Изпълнителен директор

Иван Георгиев
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКРЕДИТ АД
КОНСОЛИДИРАН БАЛАНС
 към 31 декември 2009

		31 декември 2009	31 декември 2008
	Бележка	(хил. лв.)	(хил. лв.)
АКТИВИ			
Парични средства	9	8,113	4,571
Ипотечни кредити	10	46,571	52,136
Други активи	12	1,111	637
ОБЩО АКТИВИ		55,795	57,344
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	13	43,585	43,697
Търговски заеми	14	3,044	4,989
Други кредитори	15	575	1,544
ОБЩО ПАСИВИ		47,204	50,230
Малцинствено участие		191	193
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	16	7,000	6,000
Общи резерви		923	478
Нагрупана печалба		(2)	(6)
Текуща печалба		479	449
Общо собствен капитал		8,400	6,921
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		55,795	57,344

Приложенияте бележки от 1 до 25 са неразделна част от този консолидиран финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2010г:



 Ивайло Ботев
 Изпълнителен директор



 Иван Георгиев
 Изпълнителен директор



 Иван Костадинов
 Главен счетоводител

Заверил:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор



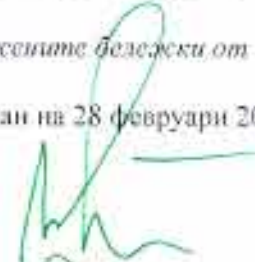
ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**


за годината, приключваща на 31 декември 2009


	Основен капитал	Печалба	Загуба	Резерви	Общо	Малцинство- но участие
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2008	4,000	268	(35)	239	4,472	191
Акционерен капитал	2,000	-	-	-	2,000	-
Нетна печалба за периода	-	449	-	-	449	2
Прехвърлени в общи резерви	-	(239)	-	239	-	-
Салдо към 31 декември 2008	6,000	478	(35)	478	6,921	193
Акционерен капитал	1,000	-	-	-	1,000	(7)
Нетна печалба за периода	-	479	-	-	479	5
Прехвърлени в общи резерви	-	(445)	-	445	-	-
Салдо към 31 декември 2009	7,000	512	(35)	923	8,400	191

Приложенияте бележки от 1 до 25 са неразделна част от този консолидиран финансов отчет.

Подписан на 28 февруари 2010:


 Иван Бочев
 Изпълнителен директор


 Иво Георгиев
 Изпълнителен директор


 Иван Костадинов
 Главен счетоводител

Заверил:

 БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор


ХИПОКРЕДИТ АД**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2009


	2009 (хил. лв.)	2008 (хил. лв.)
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба	479	449
Отпуснати ипотечни кредити	11,376	(6,069)
Разходи за лихви, нетно	(2,595)	(858)
Други дебитори	(474)	(100)
Други кредитори	(969)	(101)
Нетен поток от оперативна дейност	7,817	(6,679)
Паричен поток от инвестиционна дейност:		
Покупка на активи	-	1
Малцинствено участие	(2)	2
Нетен поток от инвестиционна дейност	(2)	3
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(5,273)	2,169
Акционерен капитал	1,000	2,000
Нетен поток от финансова дейност	(4,273)	4,169
Изменение на паричните средства	3,542	(2,507)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	4,571	7,078
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	8,113	4,571

Приложенияте бележки от 1 до 25 са неразделна част от този консолидиран финансов отчет.

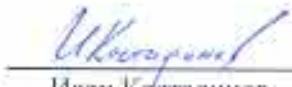
Подписан на 28 февруари 2010:



Ивайло Бузев
Изпълнителен директор




Иво Георгиев
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

Заверил:



БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор


ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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

На 10.08.2007 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 с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

Обединяващи предприятия

Консолидираните финансови отчети включват финансовите отчети на ХипоКредит АД и финансовите отчети на ХипоКапитал АДСИЦ към 31 декември 2009 г при прилагането на унифицирана счетоводна политика.

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

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

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

Премият на акция на Уайлсът дъщерното дружество е избрано на средата чрез излизане на ценни книжа и инвестиране на паричните средства във взаимна /експиритивна на заемания/, покупко – продажба на заемания.

Акционерни в /дружеството е/:

	2009	2008
	Дял в %	Дял в %
Хипокредит АД	70	69
Тн Би Ай Файненшъл Сървис България ЕАД	15	-
Интерес Патърнс ООД	15	-
ЗАД Булстрай Виена Иншурънс груп	30	-
Други	-	1
Общо	100	100

Матричното участие в нетната печалба на групата е представено от следно: Матричното участие в баланса е представено от дялово от собствения капитал и пасивите на групата.

Съответствие

Финансовите отчети на групата са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)). Международните стандарти за финансови отчети включват Международните стандарти за финансови отчети и търкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)) и търкуванията на Постоянния комитет за разясняване (IFR), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМС), които са в сила от 1 януари 2009 г. и са приети от Комитета на Европейския съюз.

При изготвянето на настоящите финансови отчети групата е приложила всички нови и/или ревизирувани стандарти и търкувания, които са относими към нейната дейност. В резултат на това е налице промяна в счетоводната политика след въвеждането на новия отчет за всеобхватния доход и въздействието и разширяването на някои отговарявания, без това да доведе до други промени.

Съгласно промените на МСС 1 - Представяне на финансовите отчети (в сила за годинни периоди от 01.01.2009 г.) обният всеобхватен доход може да бъде представен или в един отчет на всеобхватния (свързния) доход или в два отчета – отчет за доходите и отделен отчет за всеобхватния (свързния) доход, а наименованието на счетоводния баланс е променено на отчет за финансовото състояние. Групата е избрала да прилата един отчет за представяне на всеобхватния доход и да не променя наименованието на досегашния счетоводен баланс с отчет за финансовото състояние.

ПРОМЕНИ В МСФО

Посочените по-долу МСФО, промени в МСФО и разяснения са приети от СМС и КРМСФО към датата, на която финансовите отчети са одобрени за излизане:

Стандарти и разяснения, одобрени от Европейската комисия към датата на финансовите отчети

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Плащане на базата на акции: условия за получаване на права и анулиране
МСФО 3 (Ревизиран), и свързани с това промени в МСС 27, МСС 28 и МСС 31, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година	Бизнес комбинации
МСФО 4, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Застрахователни договори
Изменения на МСФО 7, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване
МСФО 8, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Оперативни сегменти
КРМСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Таван на актива по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие
КРМСФО 12, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година	Концесионни споразумения за услуги
КРМСФО 13, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Програми за клиентска лоялност
КРМСФО 15, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Договори за изграждане на недвижими имоти
КРМСФО 16, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност
КРМСФО 17, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 година	Разпределяне на непарични активи на собствениците
КРМСФО 18, приложим за годишни периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 година	Прехвърляне на активи от клиенти
МСС 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Представяне на финансови отчети
Изменение на МСС 23 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Разходи по заеми
Изменение на МСС 27, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Консолидирани и индивидуални финансови отчети

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване и представяне
Изменения на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година	Финансови инструменти: призоваване и оценяване, относно рекласификация на активи, дата на влизане в сила и преходни разпоредби
Изменения на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно допустими хеджирани инструменти
Подобрения на МСФО 2008, приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 5, 7, МСС 1, 7, 16, 19, 20, 23, 27, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41.

Стандарти и разяснения, които не са одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
МСФО 9 (ноември 2009 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 година	Финансови инструменти
Изменения на МСФО 1 (юли 2009 г. и януари 2010 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Допълнителни изключения и ограничени изключения при прилагане на МСФО за първи път
Изменение на МСФО 2 (юни 2009 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Плащане на база акции
Изменение на МСС 24 (ноември 2009 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Оповестявания за свързани лица
Подобрения в МСФО (месец април 2009 г.) за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 г.	МСС 1, 7, 17, 18, 36, 38 и 39, както и МСФО 2, 5, и 8, и КРМСФО 9 и 16
Изменение в КРМСФО 19, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 г.	Предплащания по минимални изисквания за фондиране по МСС19
КРМСФО 19 в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 г.	Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал

Повечето от посочените по-горе стандарти и разяснения не са приложими за дейността на групата, с изключение на възприетата промяна на МСС 1, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

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 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 2009 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

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 всеобхватния доход 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

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%

Кредити

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

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

Обезценка на активи

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

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

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

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

Ако е налице обективно доказателство, че е натрупана загуба от обезценка по кредити и вземания по амортизируема стойност, сумата на загубата се измерва като разлика между балансовата стойност на кредитите и настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци (без бъдещи загуби от кредити, които все още не са натрупани) сконтирано с:

- оригинален лихвен процент на кредита, ако кредитът е с фиксиран лихвен процент, или
- 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 всеобхватния доход за периода, в който възниква.

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

Търговски и други вземания

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

Парични средства

Парични средства включват салидо по касови изпълнения, разплащателни сметки, включително и депозити с падеж по – малко от 90 дни.

Заеми

Заемите се отчитат първоначално по справедлива стойност, претърпяващата поуръченията от такното емисиране (сраведливата стойност на полученото паричане), нетрирани с натрупаните разходи по срезката. Заемите впоследствие се отразяват по амортизируема стойност.

Акционерен капитал

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

Признание на приходи

Приход е общата сума на получените или подлежащи на получаване стопански резултат в процеса на независимата икономическа дейност на дружеството. Стопански резултат се получените или подлежащи на получаване 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 "технично начисляване", "съпоставимост на приходите и разходите" и "предимност".

Приходите се отчитат като: приходи от основната дейност; финансови приходи; възвръщани приходи (включително съгласно или в резултат от събития върви обичайната дейност на предприятието).

Дължите по предоставени кредити се отчитат като текущи приходи за периоди, за които се дължат.

Приход от продажба на услуги се осъществява в отчета за всеобхватния доход пропорционално на степента на осъществяване на операцията към датата на биланса.

Отчитане на разходите

Обект на отчитане са:
- разходите за дейността по икономически елементи - материал, вършени услуги, амортизации, възвръщания, осигуровки и други разходи;

- финансови разходи;

- извършени 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.

Като текущи разходи за дейността се отчитат начислените дивиденди по повъзани от групата кредити.

Като финансови разходи се отчитат отримателни 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.

Доходи на персонала

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- възнаграждение над основното възнаграждение, определено според прилаганите системи за заплащане на труда;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсируеми отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Групата отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, майчинство или бащинство, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуски, което би повлияло на оценяването на това задължение. Групата оценява очакваните разходи по натрупваните се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползването на право на отпуски, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

Лизинг

Групата като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход или приход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

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. Номиналната данъчна ставка за 2009 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени като приходи или разходи, също се отчита в отчета за доходите. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовия метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

Данъчният разход/(приход) включва текущите данъчни разходи/(приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи).

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 сключва договори за финансиране на недвижими имоти, също депониращи 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 приема 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 нараналото 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 КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

1. Приходи от лихви

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	5,506	4,572
Приходи от лихви по банкови сметки	305	130
Общо	5,811	4,702

2. Разходи за лихви

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	3,032	3,299
Разходи за лихви по търговски заеми	184	345
Разходи за лихви по банкови заеми	-	200
Общо	3,216	3,844

3. Други приходи

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги	29	20
Отписани задължения	2	-
Приходи от наем	-	2
Общо	31	22

4. Нетни разходи за обезценка на финансови активи

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	1,810	72
Общо	1,810	72

5. Други финансови приходи/(разходи), нетно

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Положителни (отрицателни) курсови разлики, нетно	7	30
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(66)	(110)
Общо	(59)	(80)

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

6. Разходи за заплати

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	93	91
Разходи за социални осигуровки	9	10
Общо	102	101

7. Други оперативни разходи

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	79	73
Разходи за външни услуги	18	16
Разходи за одит услуги	14	14
Административни данъци и такси	5	10
Наеми	2	2
Разходи за общ надзор	1	1
Телефонни разходи	1	-
Такси по изпълнителни дела	-	8
Други разходи	-	2
Общо	120	126

8. Данъци

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платения данък според българското законодателство и законите данъчни ставки.

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	517	495
Данъчни временни разлики	1	4
Облагаема печалба	518	499
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	52	50
Отгъвка	(1)	-
Общо разход за данъци	51	50

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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

9. Парични средства

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	901	704
Парични средства в срочни депозити в лева	4,811	2,960
*Парични средства по банкови сметки във валута	1,757	907
Парични средства в срочни депозити във валута	644	-
Общо	8,113	4,571

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2009 г. в размер на 1,717 хил. лв. (бел. 14). Паричните средства служат за допълване на недостига в стойността на вземанията по договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот с цел изпълнение на условието за минимална обезпеченост на облигационния заем. Паричните средства могат да бъдат усвоявани след учредяване на първи по ред особен залог в полза на банката довереник на облигационерите върху настоящи и бъдещи вземания по сключени договори за финансиране, обезпечени с ипотека върху недвижим имот, невключени в първоначалния списък и при положение, че цялото налично обезпечение по емисиата облигации във всеки един момент е не по-малко от 110% от номиналния размер на облигационния заем.

10. Ипотечни кредити

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

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	43,412	48,707
Ипотечни кредити - текуща част, в т.ч.	5,041	3,501
- лихви	692	328
- застрахователни премии	3	2
- минус обезценка	(1,882)	(72)
Общо	46,571	52,136

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2009 г. е в размер на 45,308 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2009

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи:

	Компютри (млн. лв.)	Оборудване и други (млн. лв.)	Нематериални активи (млн. лева)	Общо (млн. лв.)
Отчетна стойност				
Сaldo към 1 януари 2009	2	2	1	5
Придобити	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
Сaldo към 31 декември 2009	2	2	1	5
Амортизации и загуби от обезценка				
Сaldo към 1 януари 2009	2	2	1	5
Начислена за 2009	-	-	-	-
Сaldo към 31 декември 2009	2	2	1	5
Балансова стойност				
Към 1 януари 2009	-	-	-	-
Към 31 декември 2009	-	-	-	-

През текущия отчетен период групата е закупило компютри и нематериални активи, напълно амортизирани към датата на баланса, чиято отчетна стойност и набрала амортизация е в размер 5 млн. лв.

Нематериални активи

	Компютри (млн. лв.)	Оборудване и други (млн. лв.)	Нематериални активи (млн. лева)	Общо (млн. лв.)
Отчетна стойност				
Сaldo към 1 януари 2008	2	2	1	5
Придобити	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-
Сaldo към 31 декември 2008	2	2	1	5
Амортизации и загуби от обезценка				
Сaldo към 1 януари 2008	2	2	-	4
Начислена за 2008	-	-	1	1
Сaldo към 31 декември 2008	2	2	1	5
Балансова стойност				
Към 1 януари 2008	-	-	1	1
Към 31 декември 2008	-	-	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

12. Други активи

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания по съдебни спорове	630	205
Активи, придобити чрез издаване	420	420
Лихви по банков депозити	52	8
Разходи за бъдещ период	2	2
Други вземания	7	2
Общо	1,111	637

13. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2009 година ХипоКредит АД има емитирани три облигационни заема 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 от 12.05.2006 г. е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Договорни условия:

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

Договорни условия:

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

Към 31.12.2009 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 45,308 хил. лева, както и с парични средства в размер на 1,717 лв.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009.

Трите емисии се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	42,939	42,889
- главница	43,028	43,028
- такси по емитиране	(89)	(139)
Текуща част, в т.ч.	646	808
- главница	-	-
- натрупани лихви	695	857
- такси по емитиране	(49)	(49)
Общо	43,585	43,697

14. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2009 година ХипоКредит АД има сключени два необезпечени договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V, при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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;
- Годишна лихва – 6 месечен Euribor + 3.125%
- 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.

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	3,044	4,994
- главница	3,044	5,000
- такса ангажимент	-	(6)
Текуща част, в т.ч.	-	(5)
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
- такса ангажимент	-	(5)
Общо	3,044	4,989

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

През 2009 г. дружеството преиспременно погасява търговски заем към TBIF Financial Services B.V. в размер на 1,000 хил. евро и договорен плащане 04.04.2011 г.

15. Други кредитори

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	272	590
Надвнесени суми от клиенти	235	848
Разчети по застраховане	46	77
Задължения към доставчици	5	7
Други задължения	-	20
Други	17	2
Общо	575	1,544

16. Собствен капитал

16.1. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2009 г. основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 (седемдесет хиляди) броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 (сто) лева всяка.

Към 31.12.2009 г. капиталът е напълно внесен.

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

Акционер	31.12.2009		31.12.2008	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипокредит ЕООД	5,000	7.14	5,000	8.33
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД	5,000	7.14	5,000	8.33
Кредитекс ООД	60,000	85.72	50,000	83.34
Общо	70,000	100.00	60,000	100.00

Притежателите от Хипокредит ЕООД акции от капитала са заложени като обезпечение в полза Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България ЕАД по сключен между дружествата договор за кредит.

16.2. Резерви

С протокол от 15.06.2009 г. ОСА заделя цялата печалба за 2008 г. в размер на 445 хил. лева за фонда резерви на дружеството.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

17. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	45,308	46,997
Общо	45,308	46,997

18. Анализ на кредитния риск – ипотечни кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2009 (хил. лв.)	31.12.2008 (хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	45,636	51,792
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	935	344
просрочие до 30 дни	48	51
просрочие 30 – 60 дни	74	25
просрочие 60 – 90 дни	34	12
просрочие над 90 дни	779	256
Обезценени	1,882	72
Общо ипотечни кредити, бруто	48,453	52,208
Минус: разходи за обезценка	(1,882)	(72)
Общо	46,571	52,136

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 31.12.2009 г.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Риск от концентрация по отрасли – ипотечни кредити

	31.12.2009 (хил. лв.)	Дял в %	31.12.2008 (хил. лв.)	Дял в %
Строителство	12,849	27	13,220	25
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за битя	10,281	21	11,221	21
Хотели и ресторанти	6,522	13	6,318	12
Преработваща промишленост	5,573	12	9,267	18
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,350	7	3,509	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,515	3	1,494	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,378	3	1,383	3
Други дейности	464	1	491	1
Домакинства	6,521	13	5,305	10
Общо ипотечни кредити, бруто	48,453		52,208	
Минус: разходи за обещанка	(1,882)		(72)	
Общо	46,571	100	52,136	100

19. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2009 г. В таблицата са включени активите и пасивите на групата по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2009	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,401	-	5,712	8,113
Ипотечни кредити	46,553	18	-	46,571
Други активи	630	-	481	1,111
Общо активи	49,584	18	6,193	55,795
Задължения по облигационни заеми	43,585	-	-	43,585
Търговски заеми	3,044	-	-	3,044
Други кредитори	318	-	257	575
Общо пасиви	46,947	-	257	47,204
Нетна валутна позиция	2,637	18	5,936	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Към 31.12.2008	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	907	-	3,664	4,571
Ипотечни кредити	52,117	19	-	52,136
Други активи	203	-	434	637
Общо активи	53,227	19	4,098	57,344
Задължения по облигационни заеми	43,697	-	-	43,697
Търговски заеми	4,989	-	-	4,989
Други кредитори	667	-	877	1,544
Общо пасиви	49,353	-	877	50,230
Нетна валутна позиция	3,874	19	3,221	-

20. На надежната структура

а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на групата 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 групата.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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 групата и изложеността и към промените в лихвените проценти и валутните курсове.

Към 31.12.2009	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	годиши	годиши и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	6,396	-	-	-	1,717	8,113
Ипотечни кредити	2,344	783	1,661	14,455	27,328	46,571
Други активи	1	-	-	-	1,110	1,111
Общо активи	8,741	783	1,661	14,455	30,155	55,795
Задължения по облигационни заеми	569	102	-	42,914	-	43,585
Търговски заеми	-	-	-	3,044	-	3,044
Други кредитори	20	-	-	3	552	575
Общо пасиви	589	102	-	45,961	552	47,204
Разлика в падежните прагове	8,152	681	1,661	(31,506)	29,603	8,591
С натрупване	8,152	8,833	10,494	(21,012)	8,591	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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	4,571	-	-	-	-	4,571
Ипотечни кредити	895	525	2,009	16,969	31,738	52,136
Други активи	12	-	-	-	625	637
Общо активи	5,478	525	2,009	16,969	32,363	57,344
Задължения по облигационни заеми	675	157	-	42,865	-	43,697
Търговски заеми	-	-	-	4,989	-	4,989
Други кредитори	27	-	-	1	1,516	1,544
Общо пасиви	702	157	-	47,855	1,516	50,230
Разлика в надежните прагове	4,776	368	2,009	(30,886)	30,847	7,114
С натрупване	4,776	5,144	7,153	(23,733)	7,114	-

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

Към 31.12.2009	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	678	727	1,386	49,678	-	52,469
Търговски заеми	-	63	64	3,107	-	3,234
Други кредитори	-	-	-	3	572	575
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	678	790	1,450	52,788	572	56,278

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2009

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	1,516	1,544
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	843	1,084	1,687	57,810	1,516	62,940

б) Анализ на лихвения риск**Чувствителност към промените в Либор/Юрибор****Ефект върху печалбата преди данъци****приход (разход) от промяната**

31.12.2009	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Парични средства	8,113	26	13	(13)	(26)
Ипотечни кредити	46,571	108	54	(54)	(108)
Облигационни заеми	43,585	(214)	(107)	107	214
Търговски заеми	3,044	(15)	(8)	8	15
Общо	-	(95)	(48)	48	95

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

Собствен капитал	31.12.2009	+50%	+20%	-20%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	8,113	23	12	(12)	(23)
Ипотечни кредити	46,571	97	49	(49)	(97)
Облигационни заеми	43,585	(192)	(96)	96	192
Търговски заеми	3,044	(14)	(7)	7	14
Общо	-	(86)	(42)	42	86

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор**Ефект върху печалбата преди данъци****приход (разход) от промяната**

31.12.2008	+50%	+25%	-25%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Ипотечни кредити	52,136	564	282	(282)	(564)
Облигационни заеми	43,697	(472)	(236)	236	472
Търговски заеми	4,989	(44)	(22)	22	44
Общо	-	48	24	(24)	(48)

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

31.12.2008	+50%	+20%	-20%	-50%	
(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Ипотечни кредити	52,136	508	254	(254)	(508)
Облигационни заеми	43,697	(425)	(212)	212	425
Търговски заеми	4,989	(40)	(20)	20	40
Общо	-	43	22	(22)	(43)

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

21. Управление на капитала

ХипоКредит АД 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).

	31.12.2009	31.12.2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	946	1,684
Задължения към свързани предприятия	3,316	5,656
Дългосрочни кредити	42,939	42,889
Общо	47,201	50,229
Дълготрайни активи	42,239	49,158
Краткотрайни активи	13,365	8,008
Общо	55,604	57,166
Финансов ливъридж	84.89%	87.87%
Приходи от лихви	5,775	4,679
Разходи за лихви	3,216	3,844
Показател за покритие на лихвите	179.57%	121.72%

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

Групата 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.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

22. Задължения по оперативен лизинг

Към 31.12.2009 г. ХипоКредит АД е сключило договор за наем на офис в София. Крайният му срок е 15.08.2010 г. Няма ограничения, наложени от сключването на договора.

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

	2009	2008
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
В рамките на една година	1	2
Между една и четири години	-	1
Общо	1	3

23. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2009 г. е 61 хил. лева (към 31 декември 2008 – 60 хил. лева).

		31.12.2009	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	3,044
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	272

		2009	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	184
Кредитекс ООД	Други оперативни разходи	-	2
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	130
	- признат на текущ разход	-	36
	- разсрочен	-	94
Ти Би Ай Консултинг ВООД	Други финансови разходи	-	7
	- признат на текущ разход	-	1
	- разсрочен	-	6
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Други финансови разходи	-	11

		31.12.2008	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
ЗАД Булетрад	Други активи	2	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Търговски заеми	-	4,989
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	590
ЗАД Булетрад Виена Иншурънс Груп	Други кредитори	-	77

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	2008 (хиляди лв.)	
		Приход	Разход
ЗАД Булстрад Виена Иншурънс Груп	Други приходи	20	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	345
Кредиткекс 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

24. 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 31.12.2009 г.

25. Одобрение на финансовите отчети

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



Иван Бочев
Изпълнителен директор



Иван Георгиев
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител

28 февруари 2010 г.

София

