

ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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

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

Към 31.12.2010 г. капиталът на дружеството възлиза на 650,000 лева.

Акционери в дружеството са:

	2010 Дял в %	2009 Дял в %
ХипоКредит АД	70	70
Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз България ЕАД	15	15
Интерекс Патрърс ООД	15	15
Общо	100	100

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

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

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ХипоКапитал АДСИЦ има едностепенна форма на управление. Към 31.12.2010 г. 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.

Дружеството се представлява от Валентин Ангелов Гълъбов – Изпълнителен директор.

През 2010 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

Към 31.12.2010 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

ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

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;

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 Виена Иншурънс Груп Контакт Център България АД
2008 г. и понастоящем	Член на Надзорния съвет на Микрофонд 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 31.12.2010 г. в дружеството са назначени 4 лица, от които три на договор за управление и един на трудов договор.

1.1 Финансов доклад

През 2010 година приходите от дейността на дружеството възлизат на 29 хил. лева и са формираны от лихви по депозити.

През текущата година дружеството отчита загуба в размер на 6 хил. лева, а през предходната – печалба в размер на 18 хил. лева.

Към 31.12.2010 година паричните средства на дружеството възлизат на 631 хил. лева, което е намаление със 17 хил. лева спрямо предходната година.

ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

Административните разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2010	2009	Изменение 2010/2009
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Разходи за външни услуги	23	6	17
Разходи за възнаграждения	12	12	-
Общо:	35	18	17

Общият размер на административните разходи през 2010 г. в сравнение с 2009 г. се е увеличил с 95 %.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2010	2009	Изменение 2010/2009
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Финансов резултат от дейността			
Приходи от лихви	29	36	(7)
Административни разходи	(35)	(18)	(17)
Финансов резултат преди данъци	(6)	18	(24)
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(6)	18	(24)

Дружеството не подлежи на облагане по ЗКПО.

Хипокапитал АДСИЦ не притежава дълготрайните материални активи.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2010	2009
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-21%	50%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/собствен капитал)	-1%	3%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/приходи от дейността)	121%	50%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/краткосрочни задължения)	642	648
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + финансови средства/краткосрочни задължения)	642	648
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/текущи задължения)	631	648
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/привлечен капитал)	213	215

Към 31.12.2010 г. дружеството не разполага със секюритизиран портфейл от вземания, няма никакви задължения и единственият актив са паричните наличности.

1.2 Оперативен и технически доклад

Очаквания за развитие през 2011 г.

Поради непроизводствения характер на дейността на ХипоКапитал АДСИЦ не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване.

Поради настъпилите неблагоприятни промени на финансовия пазар, дружеството не е намерило подходящ портфейл с приемливо ниво на риск, който да бъде секюритизиран. Очакванията са към края на 2011 година да се подобри пазарната конюнктура и дружеството да развие нормално дейността си.

Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на ХипоКапитал АДСИЦ

Инвестициите във вземания ще бъдат финансирани от ХипоКапитал АДСИЦ чрез емитиране на акции на дружеството и чрез заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или;
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на вземания, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Поради настъпилото влошаване в икономическата обстановка, започнало през 2008 г. и продължаващото влияние на кризата и през 2010 г., конкретните очаквания на дружеството са то да инвестира до размера на основния капитал.

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

Годишният финансов отчет на Хипокапитал АДСИЦ е изготвен към 31.12.2010 година.

Годишният финансов отчет е изготвен на 24.02.2011 година.

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

3. Основни рискове, пред които дружеството е изправено

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен риск, лихвен риск, ликвиден риск, валутен и инфлационен риск.

Кредитен риск

Това е риска закупените вземания да не бъдат изплатени, да бъдат изплатени частично или плащанията по тях да бъдат просрочени. Законът за дружествата със специална инвестиционна цел предвижда механизъм за ограничаване на този риск чрез изискването всички придобивани от дружеството вземания да се оценяват от независими експерти с квалификация и опит в тази област преди закупуването им. Оценка се прави и в края на всяка финансова година, както и при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на инфлацията, определян от Националния статистически институт (чл. 19 и чл. 20 от ЗДСИЦ).

ХипоКапитал АДСИЦ може да инвестира в необезпечени вземания, но планира да инвестира предимно в обезпечени такива. Това означава, че кредитният риск на съответните вземания ще бъде относително лимитиран. При понижение на пазарните цени на активите, служещи за обезпечение по закупените вземания, ще се увеличи кредитният риск на съответните вземания. Това негативно влияние ще се ограничава като задължително всяко едно вземане е обезпечено освен с ипотека на недвижим имот и със запис на заповед и корпоративна гаранция. В допълнение, включването на множество вземания в портфейла на дружеството ще доведе до диверсификация на кредитния риск на ниво портфейл.

За да се предпази от загуби, свързани с просрочено изплащане на закупени вземания, ХипоКапитал АДСИЦ планира да инвестира във вземания, при които длъжникът дължи наказателна лихва за забава при просрочие на дължимо плащане. Събираните наказателни лихви имат за цел да компенсират дружеството за евентуални загуби, възникнали поради просрочено изплащане на притежаваните вземания.

Към настоящия момент такъв риск не съществува в ХипоКапитал АДСИЦ поради отсъствието на портфейл от вземания.

Лихвен риск

Това е риска ХипоКапитал АДСИЦ да реализира загуби поради промяна на пазарните лихвени проценти. Планира се да се инвестира във вземания с плаваща лихва. В същото време то ще финансира придобиването на вземания основно чрез емисии облигации и други дългови ценни книжа. Ако лихвените проценти по вземанията, притежавани от дружеството се променят по-бързо от лихвените проценти по емитираните дългови ценни книжа, при увеличаване на пазарните лихвени нива ще се реализира печалба и обратно - при намаляване ще се реализира загуба.

Към настоящия момент такъв риск не съществува в ХипоКапитал АДСИЦ поради отсъствието на портфейл от вземания.

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.

Дружеството ще се стреми да ограничава във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (основно облигационни заеми и банкови кредити) в евро. При договори, деноминирани в друга валута, дружеството ще ограничава валутния риск, избирайки конкретни методи съобразно конкретния момент.

Към 31.12.2010 г. дружеството няма придобити вземания, всички парични наличности на дружеството са държани в срочни банкови депозити в лева.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр.

повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

Към настоящия момент механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на дружеството.

Поради ограничената дейност през изминалата 2010 г. и липсата на портфейл от вземания, дружеството е слабо повлияно от горепосочените рискове.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано с успешно преминаване през периода на финансова криза. Настъпилата глобална финансова криза се отразява върху дейността на Дружеството в следните направления:

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

През 2010 г. възстановяването вървеше с бавни темпове. След края на второто тримесечие на 2010 г. България официално излезе от рецесия и се появиха първите сигнали за стабилизация - регистриран ръст на износа и на промишленото производство. България изпадна в рецесия 6 месеца след останалите страни от ЕС, поради което се очаква възстановяването да е най-бавно от всички държави, членки на ЕС. Пряката зависимост от чуждестранни инвестиции, както и съществуващата все още финансова нестабилност в някои страни-членки на ЕС, също забавя процеса на възстановяване.

Вътрешното търсене продължи да бъде вяло, поради затруднения достъп до кредитни услуги и очакванията за последващи рестрикции във фискалната политика. През месец юли 2010 г. Международната агенция за кредитни рейтинги "Стандард енд Пуърс" потвърди стабилната перспектива пред рейтинга на България, който в момента е ВВВ. В края на 2010 г. България се оказва третата най-малко задлъжняла страна в ЕС след Естония и Люксембург, което допринесе за това рейтинговата агенция "Муудис" (Moody's) да потвърди кредитния рейтинг на България "Ваа3" с положителна перспектива.

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

Периодът на рецесия се отрази на участниците на пазара от сектора на финансовите услуги по следните направления:

❖ Зависимостта на България от външни инвестиции я направи уязвима по отношение на наличието им, както и по отношение на спад на износа на стоки.;

❖ Всички участници в икономическия живот бяха повлияни от рестрикциите и затягането на условията за кредитиране;

Броят на клиентите с влошено финансовото състояние, ликвидни проблеми и междуфирмената задължияност нараснаха. Дружествата се сблъскват с все повече проблеми, свързани със събираемостта на вземания и обслужване на задълженията. През трето и четвърто тримесечие на 2010 година започна постепенно раздвижване на пазара на бизнес кредитите. Очаква се възобновяване на кредитиращата дейност на финансовите институции, но е малко вероятно да се върне на нивата от периода на кредитна експанзия. По-консервативната оценка на финансиращите институции ще се запази като подход, а това ще доведе до подобряване качеството на кредитните портфейли, респ. до по-голяма сигурност на пазара. Върху стабилността на пазара положително влияние ще окаже и включването на небанковите дружества в Централния кредитен регистър.

❖ Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. На пазара се наблюдават опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране;

❖ Регистрираните в края на 2009 трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през 2010г. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през 2009г., бяха частично преодолені през 2010г.

Гореописаните затруднения са общовалидни за дружества, занимаващи се с кредитиране, както и за дружества със специална инвестиционна дейност, секюритизиращи вземания. ХипоКапитал АДСИЦ няма портфейл от вземания, поради което тези влияния на усложнената финансова обстановка ще се отразят слабо.

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

Дружеството няма секюритизирани вземания, поради което не съществува риск от просрочие.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Към 31.12.2010 г. ХипоКапитал АДСИЦ няма портфейл от вземания и не ползва външен привлечен ресурс.

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

Дружеството има назначен един служител на трудов договор.

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

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Всички свободни средства са инвестирани в срочни депозити в лева.

5 е. Други обстоятелства, оценени за съществени.

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

24.02.2011 година

Изпълнителен Директор




ХИПОКАПИТАЛ АД СИЦ**БАЛАНС**

към 31 декември 2010 г.


	Бележки	31 декември 2010	31 декември 2009
		BGN'000	BGN'000
АКТИВИ			
Парични средства	4	631	648
Други активи		11	-
ОБЩО АКТИВИ		642	648
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Други кредитори		3	3
ОБЩО ПАСИВИ		3	3
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	5	650	650
Натрупана загуба/неразпределена печалба		(5)	(23)
Текуща печалба/загуба		(6)	18
Общо собствен капитал		639	645
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		642	648

Приложените бележки от 1 до 7 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Подписан на 24 февруари 2011:


 Валентин Гълбов
 Изпълнителен директор




 Иван Костадинов
 Съставител

Одитор:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор




ХИПОКАПИТАЛ АД СИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	<u>2010</u> BGN'000	<u>2009</u> BGN'000
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна печалба/загуба	(6)	18
Други активи	(11)	-
Други кредитори	-	1
Нетен поток от оперативна дейност	(17)	19
Изменение на паричните средства	(17)	19
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	648	629
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	631	648


Приложенияте бележки от 1 до 7 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Подписан на 24 февруари 2011:




Валентин Гълъбов
Изпълнителен директор





Иван Костадинов
Съставител

Одитор:


БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор



ХИПОКАПИТАЛ АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	Основен капитал	Финансов резултат		Общо
		Печалба	Загуба	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 01 януари 2009	650	6	(29)	627
Нетна печалба	-	18	-	18
Салдо към 31 декември 2009	650	24	(29)	645
Нетна загуба	-	-	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2010	650	24	(35)	639

Приложените бележки от 1 до 7 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Подписан на 24 февруари 2011:

Валентин Гълъбов
Изпълнителен директор



Иван Костадинов
Съставител

Одитор:

БДО България ООД
Богданка Соколова, управител
ДЕС, регистриран одитор

