

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

1. Приходи от лихви

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	3,077	3,639
Приходи от лихви по банкови сметки	149	71
Общо	3,226	3,710

2. Разходи за лихви

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	2,246	2,249
Разходи за лихви по търговски заеми	114	301
Общо	2,360	2,550

3. Други приходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	237	33
Приходи от продажба на услуги	24	27
Неустойки	2	1
Отписани задължения	1	2
Общо	264	63

4. Финансови приходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	201	251
Приходи от валутни операции	1	5
Общо	202	256

5. Финансови разходи

	2012	2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	1,001	598
Разходи по валутни операции	2	3
Други финансови разходи	42	47
Общо	1,045	648

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

6. Разходи за заплати

	2012	2011
	(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Разходи за заплати	102	111
Разходи за социални осигуровки	10	11
Общо	112	122

7. Други оперативни разходи

	2012	2011
	(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Разходи по облигационни заеми	63	62
Разходи за външни услуги	41	37
Съдебни разходи	29	5
Разходи за одит услуги	13	14
Административни данъци и такси	2	12
Комисионни за събиране на просрочени вземания	-	8
Разходи за общ финансов надзор	-	1
Други	4	16
Общо	152	155

8. Данъци

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

	2012	2011
	(ХИЛ. ЛВ.)	(ХИЛ. ЛВ.)
Счетоводна печалба	23	537
Увеличения	6	-
Облагаема печалба	29	537
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	(3)	(54)
Отстъпка	-	1
Общо разход за данъци	(3)	(53)
Балансова печалба	20	484

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Съгласно разпоредбите на чл. 175 ЗКПО ХипоКапитал АДСИЦ (дружество със специална инвестиционна цел – решение на КФН No 246-ДСИЦ от 29.03.2006 г. за дейност като ДСИЦ) не се облага с корпоративен данък. Облагаеми са приходите и разходите на дружеството след 24.08.2013 г.

9. Парични средства

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	338	640
Парични средства в срочни депозити в лева	1,493	1,232
*Парични средства по банкови сметки във валута	21	1,450
*Парични средства в срочни депозити във валута	2,857	-
Общо	4,709	3,322

*В сумата на паричните средства във валута се включват и заложените по облигационни заеми парични средства към 31.12.2012 г. в размер на 2,873 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 емисията облигации във всеки един момент е не по-малко от 110% от номиналния размер на облигационния заем.

10. Отпуснати кредити

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

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	24,702	31,963
Други кредити, свързани с дейността – нетекуща част	587	587
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	14,272	11,775
- вземания по съдебни спорове (рекласификация)*	4,345	2,689
- лихви	2,325	1,730
- застрахователни премии	47	31
- минус обезценка	(4,178)	(3,538)
Общо	35,383	40,787

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2012 г. е в размер на 30,974 хил. лв. (бел. 14).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на вземанията по съдебни спорове както следва:

	След рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Преди рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)
Други активи	-	2,496
в т.ч.		
- брутна сума	-	2,689
- обезценка	-	(193)
Отпуснати кредити, в т.ч.		
- вземания по съдебни спорове	2,689	-
- минус обезценка	(3,538)	(3,345)
в т.ч.	193	-

11. Имоти, машини и оборудване и дълготрайни нематериални активи

	Компютри (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2012	-	-
Придобити	1	1
Отписани	-	-
Салдо към 31 декември 2012	1	1
Амортизации и загуби от обезценка		
Салдо към 1 януари 2012	-	-
Начислена за 2012	1	1
Отписана	-	-
Салдо към 31 декември 2012	1	1
Балансова стойност		
Към 1 януари 2012	-	-
Към 31 декември 2012	-	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31 декември 2012 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

	Компютри (хил. лв.)	Нематериални активи (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Придобити	-	-	-
Отписани	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Амортизации и загуби от обезценка			
Салдо към 1 януари 2011	2	1	3
Начислена за 2011	-	-	-
Отписана	(2)	(1)	(3)
Салдо към 31 декември 2011	-	-	-
Балансова стойност			
Към 1 януари 2011	-	-	-
Към 31 декември 2011	-	-	-

12. Други активи

	31.12.2012 (хил. лв.)	31.12.2011 (хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	1,438	988
Имоти, предназначени за продажба	1,188	70
Надвнесен корпоративен данък	56	6
Лихви по банкови депозити	26	24
Други вземания	204	1
Общо	2,912	1,089

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на други вземания както следва:

	След реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)	Преди реклаификация 31.12.2011 (хил. лв.)
Надвнесен корпоративен данък	6	-
Други вземания	1	7
	7	7

13. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2012 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 5,400 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 е 60 месеца;
- Плащане по лихва два пъти годишно или на всеки 6 месеца, в деня, в който изтича съответният шестмесечен период.

Към 31.12.2012 г. ипотечните облигации са обезпечени с вземания по предоставени кредити с балансова стойност 30,974 хил. лева, както и с парични средства в размер на 2,873 лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	-	19,545
- главница	-	19,558
- такси по емитиране	-	(13)
Текуща част, в т.ч.	30,717	12,315
- главница	30,120	11,735
- натрупани лихви	610	615
- такси по емитиране	(13)	(35)
Общо	30,717	31,860

На 18.01.2013 г. Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

На 21.01.2013 г. Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от „ХипоКредит“ АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа - 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

14. Задължения по търговски заеми

На 30 декември 2012 г. са сключени анекси към двата договора за паричен заем с TBIF Financial Services B.V., съгласно които са променени договорените клаузи както следва:

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 30.08.2018 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 30.08.2018 г.

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	-
- главница	2,262	-
Текуща част, в т.ч.	-	3,045
- главница	-	3,044
- натрупани лихви	-	1
Общо	2,262	3,045

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

15. Други пасиви

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции	342	627
Разчети по застраховане	28	32
Надвнесени суми от клиенти	14	47
Задължения към доставчици	7	7
Други	25	2
Общо	416	715

16. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012 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 31.12.2012 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2012		31.12.2011	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
Хипоактив ЕООД	5,000	7.14	5,000	7,14
Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз	5,000	7.14	5,000	7,14
България ЕАД				
Кредитекс ООД	60,000	85.72	60,000	85,72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

17. Задбалансови задължения и ангажименти

а) Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	30,974	36,495
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	2,873	1,431
Общо	33,847	37,926

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

б) Кредитни ангажименти

В таблицата по-долу са показани договорените суми на задбалансовите финансови инструменти на дружеството, с които то поема ангажимент за отпускане на кредити:

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Неусвоени кредитни ангажименти	235	235
Общо	235	235

18. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	27,779	35,347
Просрочени, но необезценени*, в т.ч.	5,303	1,738
просрочие до 30 дни	59	-
просрочие 30 – 60 дни	23	84
просрочие 60 – 90 дни	27	108
просрочие над 90 дни	5,194	1,546
Обезценени	6,479	7,240
Общо ипотечни кредити*, брутно	39,561	44,325
Минус: разходи за обезценка	(4,178)	(3,538)
Общо	35,383	40,787

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След реклаификация	Преди реклаификация	Суми, подлежащи на реклаификация
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	1,738	2,944	(1,206)
- Обезценени	7,240	3,345	3,895
			2,689
Общо ипотечни кредити, брутно /бел. 10/	44,325	41,636	2,689
- Минус: разходи за обезценка	3,538	3,345	193

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 31.12.2012 г.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2012	Дял в %	31.12.2011	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	10,216	26	11,962	27
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,025	23	9,743	22
Хотели и ресторанти	5,903	15	6,530	15
Преработваща промишленост	3,767	10	3,834	9
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,834	7	3,002	7
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,471	4	1,504	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,074	3	1,270	3
Други финансови предприятия	587	1	587	1
Други дейности	179	-	372	1
Домакинства	4,505	11	5,521	12
Общо ипотечни кредити, бруто	39,561		44,325	
Минус: разходи за обезценка	(4,178)		(3,538)	
Общо	35,383	100	40,787	100

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След рекласификация	Преди рекласификация	Суми, подлежащи на рекласификация
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Строителство	11,962	11,558	404
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	9,743	9,129	614
Хотели и ресторанти	6,530	5,673	857
Преработваща промишленост	3,834	3,794	40
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,002	2,561	441
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,504	1,498	6
Транспорт, складиране и съобщения	1,270	1,258	12
Други финансови предприятия	587	587	-
Други дейности	372	371	1
Домакинства	5,521	5,207	314
Общо ипотечни кредити, бруто	44,325	41,636	2,689
Минус: разходи за обезценка	(3,538)	(3,345)	(193)
Общо	40,787	38,291	2,496

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Количествено оповестяване на максимална експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2012		2011	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	4,709	4,709	3,322	3,322
Отпуснати кредити, нетно*	35,383	35,383	40,787	40,787
Други активи *	286	286	31	31
Общо	40,378	40,378	44,140	44,140

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	рекласификация 31.12.2011 (хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	40,787	38,291	2,496
в т.ч.			
- вземания по съдебни спорове, в.ч.	2,496	-	2,496
- брутна сума	2,689	-	2,689
- обезценка	(193)	-	(193)
Други активи	9	2,505	(2,496)
в т.ч.			
- вземания по съдебни спорове, в.ч.	-	2,496	(2,496)
- брутна сума	-	2,689	(2,689)
- обезценка	-	(193)	193

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

19. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2012 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2012

	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	2,878	-	1,831	4,709
Отпуснати кредити, нетно	35,374	9	-	35,383
Други активи	-	-	286	286
Общо активи	38,252	9	2,117	40,378
Задължения по облигационни заеми	30,717	-	-	30,717
Търговски заеми	2,262	-	-	2,262
Други кредитори	370	-	46	416
Общо пасиви	33,349	-	46	33,395
Нетна валутна позиция	4,903	9	2,071	-

Към 31.12.2011

	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	1,450	-	1,872	3,322
Отпуснати кредити, нетно*	40,693	12	82	40,787
Други активи*	-	-	31	31
Общо активи	42,143	12	1,985	44,140
Задължения по облигационни заеми	31,860	-	-	31,860
Търговски заеми	3,045	-	-	3,045
Други кредитори	659	-	56	715
Общо пасиви	35,564	-	56	35,620
Нетна валутна позиция	6,579	12	1,929	-

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Евро	След	Преди	Суми, подлежащи на реклаसификация
	рекласификация	рекласификация	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	40,693	38,279	2,414
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	2,414	-	2,414
- брутна сума	2,607	-	2,607
- обезценка	(193)	-	(193)
Други активи	-	2,414	(2,414)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	2,414	(2,414)
- брутна сума	-	2,607	(2,607)
- обезценка	-	(193)	193

Лева	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекласификация	рекласификация	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	82	-	82
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	82	-	82
- брутна сума	82	-	82
Други активи	9	91	(82)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	82	(82)
- брутна сума	-	82	(82)

20. Анализ на падежната 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.

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.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Към 31.12.2012	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	1,836	-	-	-	2,873	4,709
Отпуснати кредити, нетно	8,299	602	1,193	9,179	16,110	35,383
Други активи	286	-	-	-	-	286
Общо активи	10,421	602	1,193	9,179	18,983	40,378
Задължения по облигационни заеми	11,134	25	19,558	-	-	30,717
Търговски заеми	-	-	-	-	2,262	2,262
Други кредитори	60	-	-	-	356	416
Общо пасиви	11,194	25	19,558	-	2,618	33,395
Разлика в падежните прагове	(773)	577	(18,365)	9,179	16,365	6,983
С натрупване	(773)	(196)	(18,561)	(9,382)	6,983	-
Към 31.12.2011	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	1,891	-	-	-	1,431	3,322
Ипотечни кредити, нетно*	6,071	688	1,478	11,079	21,471	40,787
Други активи*	31	-	-	-	-	31
Общо активи	7,993	688	1,478	11,079	22,902	44,140
Задължения по облигационни заеми	572	25	11,716	19,547	-	31,860
Търговски заеми	490	2,555	-	-	-	3,045
Други кредитори	7	-	-	2	706	715
Общо пасиви	1,069	2,580	11,716	19,549	706	35,620
Разлика в падежните прагове	6,924	(1,892)	(10,238)	(8,470)	22,196	8,520
С натрупване	6,924	5,032	(5,206)	(13,676)	8,520	-

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекласификация	рекласификация	
	До 3 месеца	До 3 месеца	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Отпуснати кредити, нетно	6,071	3,575	2,496
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	2,496	-	2,496
- брутна сума	2,689	-	2,689
- обезценка	(193)		(193)

	След	Преди	Суми, подлежащи на рекласификация
	рекласификация	рекласификация	
	Над 5 години и без определен падеж	Над 5 години и без определен падеж	
	31.12.2011	31.12.2011	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	
Други активи	-	2,496	(2,496)
в т.ч.			
- вземания по съдебни, в.ч.	-	2,496	(2,496)
- брутна сума	-	2,689	(2,689)
- обезценка	-	(193)	193

Падежната структура на задълженията по облигационни заеми е изготвена в съответствие с клаузите на подписаните договори, действащи към 31.12.2012 г.

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен”, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

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

Към 31.12.2012	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	11,275	-	20,232	-	-	31,507
Търговски заеми	19	19	40	312	2,314	2,704
Други кредитори	60	-	-	-	356	416
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	11,354	19	20,272	312	2,670	34,627

Към 31.12.2011	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	681	431	12,839	20,914	-	34,865
Търговски заеми	491	2,628	-	-	-	3,119
Други кредитори	7	-	-	2	706	715
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	1,179	3,059	12,839	20,916	706	38,699

б) Анализ на лихвения риск**Чувствителност към промените в Либор/Юрибор****Ефект върху печалбата преди данъци**

приход (разход) от промяната

	31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,709	18	9	(9)	(18)
Ипотечни кредити	35,383	13	6	(6)	(13)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	27	13	(13)	(27)

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

Собствен капитал	31.12.2012	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	4,709	16	8	(8)	(16)
Ипотечни кредити	35,383	12	5	(5)	(12)
Облигационни заеми	30,717	-	-	-	-
Търговски заеми	2,262	(4)	(2)	2	4
Общо	-	24	11	(11)	(24)

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

приход (разход) от промяната

	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	3,322	25	13	(13)	(25)
Ипотечни кредити*	40,787	321	160	(160)	(321)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(24)	(12)	12	24
Общо	-	322	161	(161)	(322)

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

Ипотечни кредити	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху печалбата преди данъци				
	приход (разход) от промяната				
	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Преди рекласификация	38,291	321	160	(160)	(321)
След рекласификация	40,787	321	160	(160)	(321)
Суми за рекласификация	2,496	-	-	-	-

Собствен капитал	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	3,322	23	12	(12)	(23)
Отпуснати кредити*	40,787	289	144	(144)	(289)
Облигационни заеми	31,860	-	-	-	-
Търговски заеми	3,045	(22)	(11)	11	22
Общо	-	290	145	(145)	(290)

*Към 31.12.2012 г. е направена рекласификация на ипотечните кредити както следва /бел. 10/:

Отпуснати кредити	Чувствителност към промените в Либор/Юрибор				
	Ефект върху собствения капитал				
	31.12.2011	+50%	+25%	-25%	-50%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Преди рекласификация	38,291	289	144	(144)	(289)
След рекласификация	40,787	289	144	(144)	(289)
Общо	2,496	-	-	-	-

21. Информация за справедливата стойност на активите и пасивите

Справедливата стойност се определя като сума, за която един актив може да бъде разменен или пасив уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка. Достатъчен пазарен опит, стабилност и ликвидност към момента не съществува за кредити и аванси на клиенти и за някои други финансови активи и пасиви, за които информацията на пазара не е лесно достъпна. Съответно, тяхната справедлива стойност не може да бъде лесно определена. По мнение на ръководството, техните балансови стойности са най-валидните и полезни отчетни стойности при тези обстоятелства.

Ръководството смята, че справедливите стойности на финансовите инструменти в баланса не се различават съществено от отчетната им стойност. Справедливата стойност на кредитите с плаваща

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

ставка е приблизително равна на балансовата им стойност. Средствата, получени от международни институции са с плаващ и фиксиран лихвен процент и справедливата стойност е приблизително тяхната балансова стойност. Издадените дългови ценни книжа се котират на вторичния пазар и справедливата им стойност се изчислява на база котирани пазарни цени.

22. Управление на капитала

Групата 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-майка 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).

	31.12.2012	31.12.2011
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	30,788	12,398
Задължения към свързани предприятия	2,604	3,672
Дългосрочни кредити	-	19,547
Общо	33,392	35,617
Дълготрайни активи	25,289	33,007
Краткотрайни активи	17,502	11,989
Общо	42,791	44,996
Финансов ливъридж	78.04%	79.16%
Приходи от лихви	3,226	3,710
Разходи за лихви	2,360	2,550
Показател за покритие на лихвите	136.14%	143.96%

Падежната структура на задълженията по облигационни заеми е изготвена в съответствие с клаузите на действащите към 31.12.2012 г. договори.

В съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от ХипоКредит АД облигационни заеми, 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).

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2012

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

Дружеството-майка управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

23. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения. Общата стойност на възнагражденията за периода 01.01.2012–31.12.2012 г. е:

- ликвидатори – 3 хил. лева;
- членове на съвета на директорите – 64 хил. лева.

Към 31 декември 2011г. общата стойност на възнагражденията на членовете на съвета на директорите е 68 хил. лева.

Свързани лица	Консолидиран баланс	31.12.2012	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	455	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Търговски заеми	-	2,262
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	342

Свързани лица	Консолидиран отчет за всеобхватния доход	2012	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	45	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз ЕАД	Разходи за лихви	-	114

Свързани лица	Консолидиран баланс	31.12.2011	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
Кредитекс ООД	Отпуснати кредити	587	-
Служители	Отпуснати кредити	387	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз	Търговски заеми	-	3,045
Кредитекс ООД	Други кредитори	-	627

Свързани лица	Консолидиран отчет за всеобхватния доход	2011	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
Кредитекс ООД	Приходи от лихви	53	-
Служители	Приходи от лихви	27	-
Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървис	Разходи за лихви	-	301
Ти Би Ай Инвест ЕАД	Други финансови разходи	-	56
	- признат на текущ разход	-	24
	- разсрочен	-	32
Ти Би Ай Консултинг ЕООД	Други финансови разходи	-	5
	- признат на текущ разход	-	2
	- разсрочен	-	3

24. Събития, настъпили след края на отчетния период

На 18.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 5,400 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 18-ти март, 18-ти юни, 18-ти септември, 18-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 18.12.2017 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

На 21.01.2013 година Общото събрание на облигационерите одобрява и дава съгласие за въвеждане на промени в условията на извършената от ХипоКредит АД емисия корпоративни облигации, а именно:

Договорни условия:

- Номинал - 8,500 хил. евро;
- Периодът на лихвено плащане се променя на „3-месечен“, като датите за извършване на лихвени плащания ще бъдат: 30-ти март, 30-ти юни, 30-ти септември, 30-ти декември;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа 30.06.2018 г., като емитентът има право да извърши еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане.

25. Одобрение на финансовите отчети

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



Ивайло Ботев
Исполнителен директор




Емилия Аспарухова
Исполнителен директор



Иван Костадинов
Главен счетоводител