

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Обща информация

Правен статут

ХипоКредит АД 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 - майка 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 г. вписва увеличение на капитала на дружеството от 2,200,000 /два милиона и двеста хиляди/ лева на 4,000,000 /четири милиона/ лева, чрез издаване на нови 18,000 /осемнадесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година ОС взема решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

Обединяващи предприятия

Консолидираните финансови отчети включват финансовите отчети на ХипоКредит АД и финансовите отчети на ХипоКапитал АДСИЦ към 31 декември 2008 г при прилагането на унифицирана счетоводна политика.

Вътрешногруповите транзакции, 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 год., с капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 50,000 /петдесет хиляди/ броя обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка. На 25.07.2006 г. има увеличение на капитала от 500,000 лева на 650,000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез издаване на 15,000 броя нови обикновени безналични акции, с номинална стойност 10 лева всяка една.

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Акционери в Дружеството са:

	2008 Дял в %
ХипоКредит АД	69
ЗПАД Булстрад	30
Други	1
Общо	100

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

Съответствие

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

База за изготвяне

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

Счетоводната политика е прилагана систематично.

Операции с чуждестранна валута

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2008 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за доходите.

Имоти, машини и съоръжения

Собствени активи

Имоти, машини и съоръжения са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Новопридобитите имоти, машини и съоръжения са оценени по цена на придобиване, която включва покупната цена и разходите за привеждане на актива в подходящ за ползването му вид. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност, се капитализират и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите. Прагът на същественост е 700 лева.

Последващи разходи

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

Амортизация

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

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

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

Нематериални дълготрайни активи

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

Амортизация

Амортизация се начислява на база линейния метод. Патенти и лицензи се амортизират на база срока, за който важат.

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

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

	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 признаване е по справедлива стойност, като впоследствие те се отразяват по амортизируемата им стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

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

Обезценка на активи

Балансовата стойност на активите на 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 стойностна кредитите и настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци (без бъдещи загуби от кредити, които все още не са натрупани) сконтирано с а) оригинален лихвен процент на кредита, ако кредитът е с фиксиран лихвен процент, или б) текущ действащ лихвен процент, ако кредитът носи променлива лихва.

Всяка разлика между балансова стойност и възстановима стойност на финансовите активи (загуби от обезценка) се отнася в отчета за доходите за периода, в който възниква.

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

Търговски и други вземания

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

Парични средства

Парични средства включват салда по касови наличности, разплащателни сметки, включително и депозити с падеж по – малък от 90 дни.

Заеми

Заемите се отчитат първоначално по справедлива стойност, представляваща постъпленията от тяхното емитиране (справедливата стойност на полученото плащане), нетирани с натрупаните разходи по сделката. Заемите впоследствие се отразяват по амортизируема стойност.

Акционерен капитал

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

Признаване на приходи

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

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

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

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

Приход от продажба на услуги се отчита в отчета за доходите пропорционално на степента на осъществяване на операцията към датата на баланса.

Отчитане на разходите

Обект на отчитане са:

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

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

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

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

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

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

Данъци върху доходите

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

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

Групата поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитния риск, носен от Групата. 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 нарасналото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск Групата активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

1. Приходи от лихви

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви по банкови сметки	130	24
Приходи от лихви по предоставени кредити	4,572	3,572
Общо	4,702	3,596

2. Разходи за лихви

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

3. Други приходи

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от продажба на услуги	20	19
Наеми	2	-
Неустойки	-	22
Общо	22	41

4. Нетни разходи за обезценка и несъбираемост

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити	72	-
Общо	72	-

5. Други финансови разходи/(приходи), нетно

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

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

6. Разходи за заплати

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	91	78
Разходи за социални осигуровки	10	8
Общо	101	86

7. Други оперативни разходи

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	73	44
Разходи за външни услуги	16	10
Разходи за одит услуги	13	13
Административни данъци и такси	11	-
Такси по изпълнителни дела	8	-
Наеми	2	2
Разходи за общ надзор	1	3
Разходи за ремонт	-	10
Телефонни разходи	-	2
Други разходи	2	10
Общо	126	94

В оперативните разходи на групата се съдържат следните суми, начислени съгласно Закона за независимия финансов одит във връзка с одита за 2008 на дружествата от групата:

11,539 лв. за БДО Акеро ООД за одита на неконсолидирания и консолидирания отчет на Хипокредит АД и 1,369 лв. за одита на Хипокапитал АДСИЦ.

Не са начислявани възнаграждения на регистрираните одитори за услуги, несвързани с одита.

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

8. Данъци

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

	2008	2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Счетоводна печалба	501	265
Общо приходи, които се изключват при данъчно преобразуване	(23)	(14)
Общо разходи, които се изключват при данъчно преобразуване	17	15
Данъчни временни разлики	4	-
Данъчни постоянни разлики	-	4
Облагаема печалба	499	270
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	50	27

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.

9. Парични средства

	31.12.2008	31.12.2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	704	923
Парични средства по банкови сметки във валута	907	132
Парични средства в срочни депозити в лева	2,960	5,873
Блокирани парични средства в лева	-	150
Общо	4,571	7,078

10. Ипотечни кредити

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

11. Имоти, машини и оборудване

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

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

Към 31 декември 2008 г. Групата не притежава имоти, машини и съоръжения, които са извадени от употреба и са класифицирани като държани за продажба съгласно МСФО 5, както и такива, които са временно неизползвани или са заложенни като обезпечение.

12. Други активи

	31.12.2008 (хил. лв.)	31.12.2007 (хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	420	298
Вземания по съдебни спорове	205	222
Разходи за бъдещи периоди	2	7
Други вземания	10	10
Общо	637	537

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

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

13. Задължения по облигационни заеми

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

Договорни условия:

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

Договорни условия:

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

Договорни условия:

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

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

Трите емисии се търгуват на Българска фондова борса – София.

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

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

14. Задължения по търговски заеми

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

Договорни условия:

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

Договорни условия:

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

Договорни условия:

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

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

15. Други кредитори

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Надвнесени суми от клиенти	848	252
Разчети за гаранции	590	1,303
Разчети по застраховане	77	68
Данъчни задължения	20	13
Задължения към доставчици	7	9
Други	2	-
Общо	<u>1,544</u>	<u>1,645</u>

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

16. Емитиран акционерен капитал

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

Към 31.12.2008 г. капиталът е напълно внесен.

Съгласно протокол от общото събрание на акционерите от 26.03.2008 година е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 4,000,000 /четири милиона/ лева на 6,000,000 (шест милиона) лева, чрез издаване на 20,000 /двадесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

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

17. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

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

18. Анализ на кредитния риск – ипотечни кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2008	31.12.2007
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	51,792	41,102
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	344	263
просрочие до 30 дни	51	29
просрочие 30 – 60 дни	25	30
просрочие 60 – 90 дни	12	17
просрочие над 90 дни	256	187
Общо	52,136	41,365

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

Риск от концентрация по отрасли – ипотечни кредити

	31.12.2008	Дял в %	31.12.2007	Дял в %
	(хил. лв.)		(хил. лв.)	
Строителство	13,220	25	7,639	19
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	11,221	21	9,212	22
Преработваща промишленост	9,267	18	10,072	24
Хотели и ресторанти	6,318	12	5,115	12
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	3,509	7	3,414	8
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,494	3	1,319	3
Транспорт, складиране и съобщения	1,383	3	1,257	3
Други дейности	491	1	628	2
Домакинства	5,233	10	2,709	7
Общо	52,136	100	41,365	100

19. Валутен анализ

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

Към 31.12.2008	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	907	-	3,664	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	

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Към 31.12.2007	Евро	Долари на САЩ	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	132	-	6,946	7,078
Ипотечни кредити	41,345	20	-	41,365
Имоти, машини и съоръжения	-	-	1	1
Други активи	194	-	343	537
Общо активи	41,671	20	7,290	48,981
Задължения по облигационни заеми	39,728	-	-	39,728
Търговски заеми	2,945	-	-	2,945
Други кредитори	1,371	-	274	1,645
Общо пасиви	44,044	-	274	44,318
Нетна валутна позиция	(2,373)	20	7,016	

ХИПОКРЕДИТ АД
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

20. На падежната структура
а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на Групата в съответните матуриретни 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.

Към 31.12.2008	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
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 падежните прагове	4,776	368	2,009	(30,886)	30,847	7,114
С натрупване	4,776	5,144	7,153	(23,733)	7,114	

ХИПОКРЕДИТ АД
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Към 31.12.2007	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	7,078	-	-	-	-	7,078
Ипотечни кредити	1,058	692	2,292	14,714	22,609	41,365
Имоти, машини и съоръжения	-	-	-	-	1	1
Други активи	7	-	-	5	525	537
Общо активи	8,143	692	2,292	14,719	23,135	48,981
Задължения по облигационни заеми	2,034	6,108	7,839	23,747	-	39,728
Търговски заеми	-	2,189	756	-	-	2,945
Други кредитори	22	-	-	-	1,623	1,645
Общо пасиви	2,056	8,297	8,595	23,747	1,623	44,318
Разлика в падежните прагове	6,087	(7,605)	(6,303)	(9,028)	21,512	4,663
С натрупване	6,087	(1,518)	(7,821)	(16,849)	4,663	

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

Към 31.12.2008	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	816	932	1,533	52,380	-	55,661
Търговски заеми	-	152	154	5,429	-	5,735
Други кредитори	27	-	-	1	1,516	1,544
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	843	1,084	1,687	57,810	1,516	62,940

ХИПОКРЕДИТ АД
БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

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

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

Чувствителност към промените в Либор/Юрибор
Ефект върху собствения капитал

Собствен капитал	31.12.2008	+20%	+10%	-10%	-20%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Печалба преди данъци	499	463	481	517	535
Разход за данък	(50)	(46)	(48)	(52)	(54)
Нетна печалба	449	417	433	465	481
Акционерен капитал	6,000	-	-	-	-
Резерви	478	-	-	-	-
Натрупана печалба	(6)	-	-	-	-
Текуща печалба	449	417	433	465	481
Ефект	-	(32)	(16)	16	32

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

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

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

	31.12.2007	+20%	+10%	-10%	-20%
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Собствен капитал					
Печалба преди данъци	265	425	346	188	105
Разход за данък	(27)	(43)	(35)	(19)	(11)
Нетна печалба	238	382	311	165	94
Акционерен капитал	4,000	-	-	-	-
Резерви	239	-	-	-	-
Натрупана печалба	14	-	-	-	-
Текуща печалба	238	382	311	165	94
Ефект	-	144	73	(73)	(144)

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, Групата 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 ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

	<u>31.12.2008</u>
Текущи пасиви	1,684
Задължения към свързани предприятия	5,656
Дългосрочни кредити	42,889
Общо	<u>50,229</u>
Нетекущи активи	49,158
Текущи активи	8,008
Общо	<u>57,166</u>
Финансов ливъридж	87.87%
Приходи от лихви	4,679
Разходи за лихви	3,844
Показател за покритие на лихвите	<u>121.72%</u>

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

22. Задължения по оперативен лизинг

Към 31.12.2008 г. Хипокредит АД е сключило договор за наем на офис в София. Крайният му срок е 15.08.2010 г. Върху Групата няма ограничения, наложени от сключването на договора.

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД**БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

23. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състои от краткосрочни трудови възнаграждения.

Общата стойност на възнаграждението за 2008 г. е 60 хил. лева. Обща стойност за 2007 – 39 хил. лева.

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

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

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

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

ХИПОКРЕДИТ АД

БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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 31.12.2008 г.

25. Одобрение на финансовите отчети

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

Ивайло Ботев
Изпълнителен директор



Иво Георгиев
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

28 февруари 2009 г.
гр. София