



ПРОСПЕКТ

ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспекта

ISIN код: BG2100038079

Проспектът съдържа цялата информация за емитента на ценните книжа, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Регистрационен документ, с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа (облигации) и Резюме, с Решение № 169 – Е от 06.02.2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “ХипоКредит” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

07.01.2008 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	4
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
3.1. СЪГЛАСНО НЕКОНСОЛИДИРАНИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА	7
3.2. СЪГЛАСНО КОНСОЛИДИРАНИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА	7
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4.1. РИСКОВЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРОЕКТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)	8
4.2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО (ФИРМЕНИ РИСКОВЕ).....	9
4.3. ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	17
5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА	17
5.2. ИНВЕСТИЦИИ.....	18
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	20
6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ.....	20
6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	22
6.3. КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	22
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	24
7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	24
7.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	25
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	26
8.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	26
8.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	26
8.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА	30
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	39
9.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	39
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	45
9.3. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	45
10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	47
10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА.....	47
10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	47
11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	48
11.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	48
11.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО	48
11.3. ДОГОВОРЕНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	49
12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	50
12.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ	50
12.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО	50
12.4. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	50
12.5. ДЪРЖАВНИ, ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	53
12.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	53
13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	54

13.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	54
13.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ.....	54
14. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	55
15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	56
16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	57
17. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	58
18. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.....	59
20. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА.....	60
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	61

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигации на “ХипоКредит” АД се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа и (3) Резюме.

Настоящият документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за предлаганите ценни книжа (облигации).

Инвестирането в предлаганите дългови ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж “Рискови фактори” на стр. 8 и сл. от настоящия документ, стр. 8 и сл. от Резюмето и стр. 9 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.

Инвеститорите могат да получат Резюмето, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа от:

“ХипоКредит” АД,

Адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Телефон: +359 (2) 970 49 12

Факс: +359 (2) 970 49 39

Е-mail: m.boteva@hypocredit.bg

Лице за контакт: Милена Ботева – Член на Съвета на директорите, от 09,00 до 18,00 ч.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД

Адрес: гр. София, ул. „Света София” № 7

Телефон: +359 (2) 935 06 41

Факс: +359 (2) 935 06 17

Е-mail: n_tsvetanov@tbi-invest.bg

Лице за контакт: Николай Цветанов – Експерт Корпоративни финанси, от 08,30 до 17,30 ч.

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПРОКУРИСТИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

“ХипоКредит” АД (“Дружеството”) е акционерно дружество със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер, с предмет на дейност финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско представителство и посредничество, както и всички други дейности, не забранени със закон, включително след издаване на съответни разрешения, когато такива се изискват по закон.

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец април 2004 г.

Дружеството има едностепенна система на управление.

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 не е упълномощавало **прокурист** или друг търговски пълномощник.

Дружеството е установило трайни отношения със следните **банки**:

“Обединена Българска Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ”Света София” № 5

"Алианц България" АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ”Мария Луиза” № 79

“Стопанска и Инвестиционна Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Славянска” № 2

“Корпоративна Търговска Банка” АД – Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Граф Игнатиев” № 10

Инвестиционният посредник, пласирал настоящата емисия дългови ценни книжа при условията на първично частно предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон, съгласно Договор за пласиране с емитента от 03.12.2007 г. и изготвил настоящия Проспект е:

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД – Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. “Дунав” № 5, адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. “Света София” № 7

Правен консултант по настоящата емисия е Вера Желязкова – юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.

Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са:

1. Милена Ботева – Член на СД на ”ХипоКредит” АД;
2. Николай Цветанов – Експерт “Корпоративни финанси” в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;
3. Вера Желязкова – Юрист в “Ти Би Ай Инвест” ЕАД;

Изброените по горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че: са положили всички разумни грижи и са се уверили че, информацията в Регистрационния документ е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

Членовете на Съвета на директорите на ”ХипоКредит” АД отговарят за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в проспекта.

Съставителят на финансовите отчети – Иван Костадинов, Главен счетоводител на ”ХипоКредит” АД отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни във финансовите отчети на емитента, а одитора на Дружеството – “БДО АКЕРО” ООД, за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация и към настоящия момент е “БДО АКЕРО” ООД със седалище и адрес на управление: гр. София 1113, ул. „Александър Жендов” бл. 1, ет. 4. От датата на учредяване на емитента до настоящия момент одитора не е бил заменян.

Специализирано одиторско предприятие “БДО АКЕРО” ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и е член на BDO International Brussels Belgium.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. СЪГЛАСНО НЕКОНСОЛИДИРАНИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г. и неодитирани финансови отчети към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г., които са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)	31.12.2005 одитиран	30.09.2006 неодитиран	31.12.2006 одитиран	30.09.2007 неодитиран
Приходи от основна дейност	1 490	2 223	3 099	2 587
Печалба/загуба от основна дейност	32	197	267	165
Нетна печалба/загуба от дейността	29	167	239	148
Нетна печалба/загуба за периода на акция (лв.)	2.90	16.70	23.90	3.70
Активи	25 360	38 034	39 606	42 253
Нетни активи	1 014	1 181	1 253	4 401
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Брой акции	10 000	10 000	10 000	40 000
Дивидент на акция	-	-	-	-

3.2. СЪГЛАСНО КОНСОЛИДИРАНИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), одитирани консолидирани финансови отчети към 31.12.2005 г. и 31.12.2006 г. и неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г., които са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор .

ПОКАЗАТЕЛИ (в хил. лв.)	31.12.2005 одитиран	30.09.2006 неодитиран	31.12.2006 одитиран	30.09.2007 неодитиран
Приходи от основна дейност	1 492	2 228	3 108	2 596
Печалба/загуба от основна дейност	29	182	242	163
Нетна печалба/загуба от дейността	27	160	222	147
Нетна печалба/загуба за периода на акция (лв.)	2.70	16.00	22.20	3.68
Активи	25 510	38 216	39 799	42 423
Нетни активи	1 012	1 172	1 234	4 381
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Брой акции	10 000	10 000	10 000	40 000
Дивидент на акция	-	-	-	-

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Документа с информация за дружеството, както и цялата информация в проспекта, преди да вземат решение да придобият облигации, емитирани от Дружеството.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.

4.1. РИСКОВЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРОЕКТИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С ИПОТЕКИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)

Дейността на “ХипоКредит” АД е изложена на различни рискове - рискове, типични за предоставянето на ипотечно финансиране, и рискове, специфични за Дружеството. Приходите и печалбата на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на ипотечно финансиране и финансовия сектор като цяло; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, оценка на кредитния риск и икономическата целесъобразност на отделните проекти, икономическия климат в страната и други.

Основни рискове при предоставяне на ипотечно финансиране:

- **Риск от предсрочно погасяване** на вноските по предоставеното финансиране спрямо предварително приетия амортизационен план – проявява се в периоди на намалени лихвени нива, в следствие на което ипотекарния длъжник предпочита да погаси по-рано дължимите суми като се рефинансира на по-ниска цена от финансовия пазар. В същото време, финансиращото дружество е принудено да вложи средствата в ново ипотечно финансиране при по-малък лихвен процент и, съответно, при по-ниска възвръщаемост;
- **Риск от забавено погасяване** на вноските по предоставеното финансиране (**риск от удължаване срока на предоставеното финансиране**) – при по-късно плащане на вноските спрямо очакванията за темпа на предсрочно погасяване или предварително приетия амортизационен план, финансиращото дружество понася загуби от невъзможността да участва в проекти, носещи му по-висока възвръщаемост. Обикновено, този риск се проявява в период на повишени лихвени нива, когато цената на ценните книги се понижава и забавянето на вноските усилва ефекта от намалението. Тогава се свива търсенето на ипотечни финансови инструменти поради по-неизгодните условия за клиентите;
- **Риск от концентрация** на малко на брой големи кредити, което увеличава кредитния риск на ипотечния портфейл поради силната зависимост от няколко конкретни сделки;
- **Кредитен риск на клиента** – опасността клиента да не желае да изплати дължимата сума. Важно разграничение, и съответно, предмет на управлението на риска, е това между **невъзможността** и **нежеланието** на клиента да погасява задълженията си;

- **Риск от погиване на недвижимия имот**, включващ пожар, земетресение и др., в случаите когато застрахователната компания не изплати необходимото обезщетение при възникване на застрахователно събитие при покрити рискове;
- **Непокрити от застраховка загуби**. Дружеството сключва договори за финансиране при изрично условие за сключена застраховка на недвижимите имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт).

4.2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО (ФИРМЕНИ РИСКОВЕ)

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта 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 ипотека. Малкото количество финансирани проекти ще възпрепятства постигането на необходимия за развитието на компанията ръст на приходите, а влошеното качество на портфейла ще резултира в незадоволителна рентабилност на инвестицията. Сред факторите, определящи гореописания риск са: евентуално намалено платежоспособно търсене на ипотечно финансиране, промяна на условията за предоставяне на този вид продукти, както и лошо управление на дружеството и неправилна бизнес стратегия. С цел управление на този риск, в случая на млада компания, е необходима задълбочена оценка на квалификацията и опита на мениджърския екип, анализ на състоянието на пазара и сектора и перспективите за тяхното развитие, а при фирма с история – проследяване на главните фактори, които пораждат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на дружеството. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок. От друга страна, в условията на изграждащ се пазар и при фирми, намиращи се в началото на своето развитие, волативността на приходите не е непременно белег за неспособност за генериране на приходи.

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

4.2.1. Кредитен риск

“ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбочения финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организирания текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите, ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от Дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

4.2.1.1. По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

1) риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечарния длъжник. В тези случаи Дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;

2) риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуба от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;

3) риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност 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 Дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Дружеството.

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 ипотечирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

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

Недвижимите имоти, закупени с или обезпечаващи ипотечно финансиране, задължително ще 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 кранове);
- 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 обезпечава. 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.

4.2.1.2. По клиенти

Основен проблем при оценката на кредитоспособността на клиентите е свързан с доказване на източниците на техните доходи. 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.

Дружеството предоставя финансиране, обезпечено с ипотека на физически и юридически лица и гарантирано от дружество-гарант по силата на предварително сключен договор за гаранция.

4.2.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения. За намаляване на този риск Дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или, каквато е целта на настоящето предложение, издаване на дългови ценни книжа. Регулярното следене тенденциите на пазара позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за задоволяване на нарасналото търсене.

В таблицата по-долу са показани съотношенията за ликвидност на Дружеството на база неконсолидираните финансови отчети към 31.12.2005 г., 30.09.2006 г., 31.12.2006 г. и 30.09.2007 г., изготвени съгласно МСФО:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	31.12.2005	30.09.2006	31.12.2006	30.09.2007
Коефициент на обща ликвидност (<i>Краткотрайни активи/Краткосрочни пасиви</i>)	0.53	0.45	0.62	0.15
Коефициент на бърза ликвидност (<i>(Пари+Парични еквиваленти+Вземания)/Краткосрочни пасиви</i>)	0.45	0.45	0.62	0.15
Коефициент на незабавна ликвидност (<i>(Пари+Парични еквиваленти)/Краткосрочни пасиви</i>)	0.07	0.12	0.14	0.01

В таблицата по-долу са показани съотношенията за ликвидност на Дружеството на база консолидираните финансови отчети към 31.12.2005 г., 30.09.2006 г., 31.12.2006 г. и 30.09.2007 г., изготвени съгласно МСФО:

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	31.12.2005	30.09.2006	31.12.2006	30.09.2007
Коефициент на обща ликвидност (<i>Краткотрайни активи/Краткосрочни пасиви</i>)	0.61	0.51	0.70	0.17
Коефициент на бърза ликвидност (<i>((Пари+Парични еквиваленти+Вземания)/Краткосрочни пасиви)</i>)	0.61	0.51	0.70	0.17
Коефициент на незабавна ликвидност (<i>((Пари+Парични еквиваленти)/Краткосрочни пасиви)</i>)	0.15	0.19	0.21	0.04

“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 Емитента се е повишила през разглеждания период. Известен спад в показателите за ликвидност се наблюдава към края на м. септември на текущата година. Това се дължи, както на нарастването на краткосрочните пасиви с произход задължения по банкови и облигационни заеми, поради предстоящите падежи на някои от тях, така и на намалението на краткотрайните активи и по специално на паричните средства, с които Дружеството разполага. С набирането на средствата от настоящата емисия облигации и постъпването им в разплащателната сметка, ликвидността на Дружеството ще достигне стойности близки до тези от предходните периоди.

По отношение ликвидността на компанията в бъдеще, Дружеството си осигурява дългосрочен финансов ресурс чрез настоящата емисия облигации, с който ще бъдат заменени част от сегашните банкови заеми.

4.2.3. 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 надбавка от 0.45% месечно, но не по-малко от 0.65% месечно). Нарастването на конкуренцията и намаляване на нивото на риск в икономиката като цяло може да доведе до бъдещо намаляване на лихвените нива.

4.2.4. Оперативен риск

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол и следенето на своевременното плащане на дължимите вноски от клиентите или с измами, съдебни дела и др. подобни. В случая, тези рискове са максимално ограничени от обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, застраховка на имота и гаранция на задълженията на ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Също така, управлението на оперативния риск зависи от изградената система за анализ и одобрение на инвестицията, проучване на клиентите, текущ контрол и мониторинг, превантивни мерки при проблемни договори за финансиране.

4.2.5. Финансов риск

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска.

При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. Финансовата стратегия на Дружеството включва активно използване на възможностите за получаване на допълнителен ресурс като основно средство за развитие и разрастване на дейността. Показателно за степента на финансовия риск за облигационерите в случая е нивото на “лоши сделки” спрямо общия портфейл от проекти. Стриктните процедури за предоставяне на финансиране и изискванията за наличието на три независими начина за обезпечаване на вземанията на дружеството – ипотека, имуществена застраховка и корпоративна гаранция, ограничават опасността от загуба на инвестираните средства, а оттам и евентуална невъзможност за погасяване на задълженията на емитента по настоящия облигационен заем.

4.2.6. Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител или партньор от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на дейността си, основната част от оперативната дейност на Дружеството се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

4.2.7. Неетично и незаконно поведение

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

4.2.8. Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)

Непреодолима сила е всяко непредвидимо или непредотвратимо събитие с извънреден характер, дължащо се на обстоятелства, които не могат да се вменят във вина на “ХипоКредит” АД, като, но не само земетресения, пожари, наводнения, природни стихии, бунтове, граждански размирици или стачки. Тази група рискове включва още: забавяне (спиране) поради мораториум (забрана) от органи и власт на управление, спираща производствената дейност и/или търговията с продукти на Дружеството по причини, които не могат да му се вменят във вина. Това са непредвидими фактори, влиянието на които трудно може да бъде анализирано. Основна част от тези рискове са покрити със сключени застраховки.

4.3. ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

4.3.1. Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размера на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 1 януари 2007 г. е в сила значително по-нисък размер на данък печалба – 10%, което ще се отразява благоприятно на Емитента.

Няма информация за предстоящи негативни промени в законодателството, засягащо дейността на Дружеството, които да доведат до значителни непредвидени разходи и съответно да се отразят неблагоприятно на неговата печалба.

4.3.2. Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне възможностите за придобиване или инвестиция в недвижими имоти, а от там и приходите и печалбата на Дружеството. Считаме, че полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

4.3.3. Кредитен риск

В следствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията, стабилният икономически растеж и приемането на страната за член на Европейския Съюз, държавната кредитоспособност бе значително подобрена през последните години.

На 26 октомври 2006 г. рейтинговата агенция Standard & Poor's повиши дългосрочния кредитен рейтинг на България по задължения в чужда валута от BBB на BBB+, а краткосрочният рейтинг в чужда валута бе повишен от A-3 на A-2. Дългосрочният и краткосрочният и кредитен рейтинг на страната в местна валута запазиха нивото си BBB+/A-2. Перспективата за всички рейтинги е стабилна. На 26.11.2007 г. Standard & Poor's потвърди дадения през 2006 г. рейтинг на страната.

През февруари 2007 г. рейтинговата агенция Moody's повиши перспективата за кредитния рейтинг на държавните облигации в чужда и местна валута от стабилна на положителна като запази кредитния рейтинг на ниво Baa3.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което, при равни други условия, води до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Факта, че България е приета за член на НАТО и ЕС, би следвало да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

4.3.4. Валутен риск

Валутния 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.

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

4.3.5. 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. Възможно е присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло, 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.

4.3.6. Политически риск

Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. В момента законодателната политика на Народното събрание е насочена към максимално хармонизиране на българското законодателство с това на ЕС. Поради единството на позициите на всички парламентарно представени политически сили, считаме, че дори при една бъдеща промяна на политическата конфигурация, това няма да доведе до сериозни неблагоприятни изменения за дружеството.

4.3.7. Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение,

природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на ипотекираните имоти, набелязване на мероприятия за действия при възникване на кризисна ситуация.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента.

Наименованието на Дружеството е “ХипоКредит” АД (с еквивалент на изписване на латиница HipoCredit AD). От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на настоящия документ не са настъпвали изменения в неговото наименование.

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер.

Дружеството е учредено в България и е със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131241783.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.

Датата на учредяване на Дружеството е 22 януари 2004 г.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 29.04.2004 г., парт. № 83558, том 1018, страница 83, рег. I, по фирмено дело № 3608/2004 година.

5.1.4. Седалище и юридическа форма на емитента, законодателство, съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на седалището.

Дружеството е със седалище гр. София и е учредено като Акционерно дружество (АД).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство.

Място на осъществяване на дейността: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер, тел.: +359 (2) 970 49 12, факс: +359 (2) 970 49 39, електронна страница в Интернет: няма.

5.1.5. Информация за важни събития в развитието на емитента, свързани с неговата платежоспособност.

От датата на вписване на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд до датата на съставяне на настоящия документ:

- Не е извършвано преобразуване на Дружеството,
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества

- Не са настъпвали съществени промени в предоставяните от Дружеството услуги;
- Не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството.

Съгласно чл. 1, ал. 6 от Закона за банките Дружеството е уведомило Българска народна банка с писмо, вх. № 4703-4385/18.08.2004 г., за започване на дейността си от 10.08.2004 г., като е приложило решението на СГС за регистрация в търговския регистър. „ХипоКредит” АД е вписано в регистъра на небанковите финансови институции, воден от БНБ под регистрационен номер 58.

На 18.12.2007 г. Дружеството сключи шестия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код: BG2100038079
 Размер: EUR 6 000 000
 Номинал: EUR 1 000
 Срочност: 60 месеца
 Падеж: 18.12.2012 г.
 Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране

На 21.12.2007 г. емитентът е погасил задълженията си в размер на 3 301 400 евро по Договор за банков кредит сключен с „Корпоративна търговска банка” АД на 15.12.2004 г. Подробна информация за заема е представена в т. 8.2.3.3. *Банкови заеми* на стр. 30 от настоящия документ.

От датата на последният финансов отчет на емитента до датата на изготвяне на настоящия документ няма други важни събития, свързани с неговата платежоспособност.

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. Главни инвестиции на емитента, направени от датата на последния публикуван финансов отчет

„ХипоКредит” АД работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно бизнес финансиране на физически и юридически лица. Основните инвестиции на Дружеството от датата на публикуване на последния му финансов отчет са свързани именно с тази му дейност. Информация за инвестициите на емитента в основната му дейност е представена в долната таблица.

ИНВЕСТИЦИИ (хил.лв.)	31.12.2005	Ръст		Ръст		Ръст		Ръст	
		31.12.2005/ 31.12.2004	30.09.2006	30.09.2006/ 30.09.2005	31.12.2006	31.12.2006/ 31.12.2005	30.09.2007	30.09.2007/ 30.09.2006	
Ипотечни кредити	24 025	287.06%	35 871	89.62%	37 697	56.91%	40 912	14.05%	

Към датата на публикуване на последния финансов отчет на Дружеството, същото има инвестиция в дъщерното си дружество „ХипоКапитал” АДСИЦ, възлизаща на 451 хил. лв., представляващи 69,38% от капитала.

След датата на публикуване на последния финансов отчет на емитента до датата на настоящия документ, „ХипоКредит” АД не е направило други съществени инвестиции.

5.2.2. Бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент

Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството ще поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар и транспортни средства, необходими за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с темпа на разширяване обхвата на дейност.

Основната част от предстоящите инвестиции на „ХипоКредит“ АД ще бъдат насочени към основната му дейност – отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти.

5.2.3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на емитента

Бъдещите инвестиции в отпускане на нови ипотечни кредити ще бъдат финансирани с остатъка от настоящата емисия облигации, след погасяване на задълженията по банкова кредитна линия отпусната на Дружеството от „Корпоративна Търговска Банка“ АД.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

6.1.1. Основни дейности на емитента. Главни категории продавани продукти и/или услуги

Основната дейност на “ХипоКредит” АД е предоставяне на финансиране, обезпечено с ипотека на недвижим имот и корпоративна гаранция от предварително определен гарант, на физически и юридически лица за следните цели:

- ✓ Покупка на недвижим имот – средствата от финансирането ще се използват за плащане покупната цена на имота;
- ✓ Оперативни или капиталови нужди – при ипотекиране на одобрен(и) от финансиращото дружество имоти(и);
- ✓ Строителство и изграждане на недвижими имоти – средствата ще се използват за финансиране на строителните работи и други свързани дейности с имоти в процес на изграждане.

Обезпечения по договорите за финансиране

- ✓ Ипотека на недвижим имот в полза на Дружеството;
- ✓ Корпоративна гаранция от предварително определен гарант – гарантиращото дружество поема плащания на погасителните вноски, в случай че кредитополучателя не извърши дължимите и изискуеми погасителни плащания по заема в техния пълен размер в продължение на 6 (шест) поредни месеца;
- ✓ Запис на заповед, издадена от клиента и авалирана от предварително определени физически или юридически лица;
- ✓ Застраховка на имуществото;

Недвижими имоти, приемливи да служат като обезпечение:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; малки хотели, търговски складове и др.);
- ✓ Горейзброените имоти в процес на строителство;
- ✓ Регулирани парцели с цел строителство на горейзброените имоти.

Валута на финансирането: евро или американски долари (USD)

Срок: без ограничение

Минимален размер на финансирането: до 5 000 евро или еквивалента им в USD.

Максимален размер на финансирането: няма

Такса за разглеждане на проекта: няма

Гратисен период: по договаряне

Погасителен план: по договаряне

Дружеството е приело Правила за сключване на договори за финансиране, които регламентират условията и процедурите, въз основа на които се сключват договори, както и установяват реда за проучване и анализ на клиентите и проектите и определянето на компетентните органи за вземане на решение.

Сключване на сделки се извършва след анализ на кредитоспособността и платежоспособността на клиента, икономическата целесъобразност на сделката, оценка на имота, който ще бъде придобит и/или ипотекиран, и решение на съответния компетентен орган, наречен кредитен комитет.

Структура на кредитните комитети и компетентност:

Членове:

- 1) Финансовият аналитик, подготвил анализа на конкретната сделка;
- 2) Регионалният офис мениджър на Дружеството-гарант;
- 3) Управляващият/ите мениджър/и на Дружеството-гарант;
- 4) Изпълнителният/те директор/и на “ХипоКредит” АД;
- 5) Член на СД на “ХипоКредит” АД;
- 6) Председателят на СД на “ХипоКредит” АД;
- 7) Риск мениджър на “ХипоКредит” АД;
- 8) Представител на акционерите на дружеството-гарант

Нетен размер на заема	Кредитен комитет
До 100 000 евро (или еквивалента в USD)	[1] плюс най-малко 2 от: [4], [7] & [8], плюс най-малко 3 от: [2], [3], [5] & [6]
Над 100 000 евро (или еквивалента в USD)	[1] плюс всички 3 от: [4], [7] & [8], плюс най-малко 3 от: [2], [3], [5] & [6]

Основни критерии при предоставяне на ипотечно финансиране са съотношенията:

- Размер на заема/Стойност на имота, и
- Размер на заема/Нетни доходи на кредитополучателя.

Продуктът, който предлага Емитента е един – финансиране на проекти, като финансирането се гарантира чрез ипотека на горните видове имоти. Всички приходи от основна дейност до момента са реализирани от този продукт.

6.1.2. Значими нови продукти или дейности

За периода от 29.04.2004 г. /датата на решението на СГС за вписване на Дружеството в търговския регистър/ до датата на Проспекта не са регистрирани необичайни и редки

събития, нови продукти или дейности, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на “ХипоКредит” АД.

6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

“ХипоКредит” АД развива и планира да развива и занапред дейност на пазара на ипотечно финансиране в България, като обезпечения ще служат следните видове имоти:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, кафета, складове и др. под. градски имоти);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; малки хотели, търговски складове и др.);
- ✓ Горейзброените имоти в процес на строителство;
- ✓ Регулирани парцели с цел строителство на горейзброените имоти.

Подробна информация за пазара, на който оперира емитента е представена в т. 8.3.1. Основни тенденции в развитието на пазара на ипотечно финансиране на стр. 31 и следващите от настоящия документ.

6.3. КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

6.3.1. Предимства, недостатъци, възможности и заплахи (SWOT Анализ) на Дружеството

Предимства	Недостатъци
<ul style="list-style-type: none">▪ Екип от ключови специалисти с дългогодишен опит в областта на ипотечното финансиране;▪ Гъвкавост на частна компания – ускорени процедури и предлагане на индивидуални решения;▪ Оптимизирана организационна структура;▪ Дружеството работи в тясно сътрудничество с група, специализирана в предоставянето на финансови услуги;▪ Висока рентабилност на бизнеса;	<ul style="list-style-type: none">▪ Дружество със сравнително кратка история;
Възможности	Заплахи
<ul style="list-style-type: none">▪ Нарастващо търсене на ипотечни заеми и значителен потенциал за растеж на пазара на ипотечно финансиране;▪ Възможности за диверсификация на финансираните проекти – развиване на портфейли от конкретен тип проекти (напр. жилища, търговски обекти, малки хотели и т.н.).	<ul style="list-style-type: none">▪ Силна конкуренция от страна на банките;▪ Навлизане на пазара на нови конкуренти – банкови и небанкови финансови институции;▪ Ограничен достъп до финансиране;▪ Спад на лихвените нива по ипотечните заеми▪ Увеличение на лихвите и разходите, свързани с финансиране

на дейността на дружеството;

6.3.1.1. Данни за конкурентноспособността на Дружеството

Поради факта, че Дружеството оперира в сегмент на финансовия пазар, за който няма публична статистика не могат да се представят количествени данни за конкурентноспособността на Дружеството към датата на съставяне на настоящия документ. Предпоставки за конкурентноспособността на “ХипоКредит” АД са:

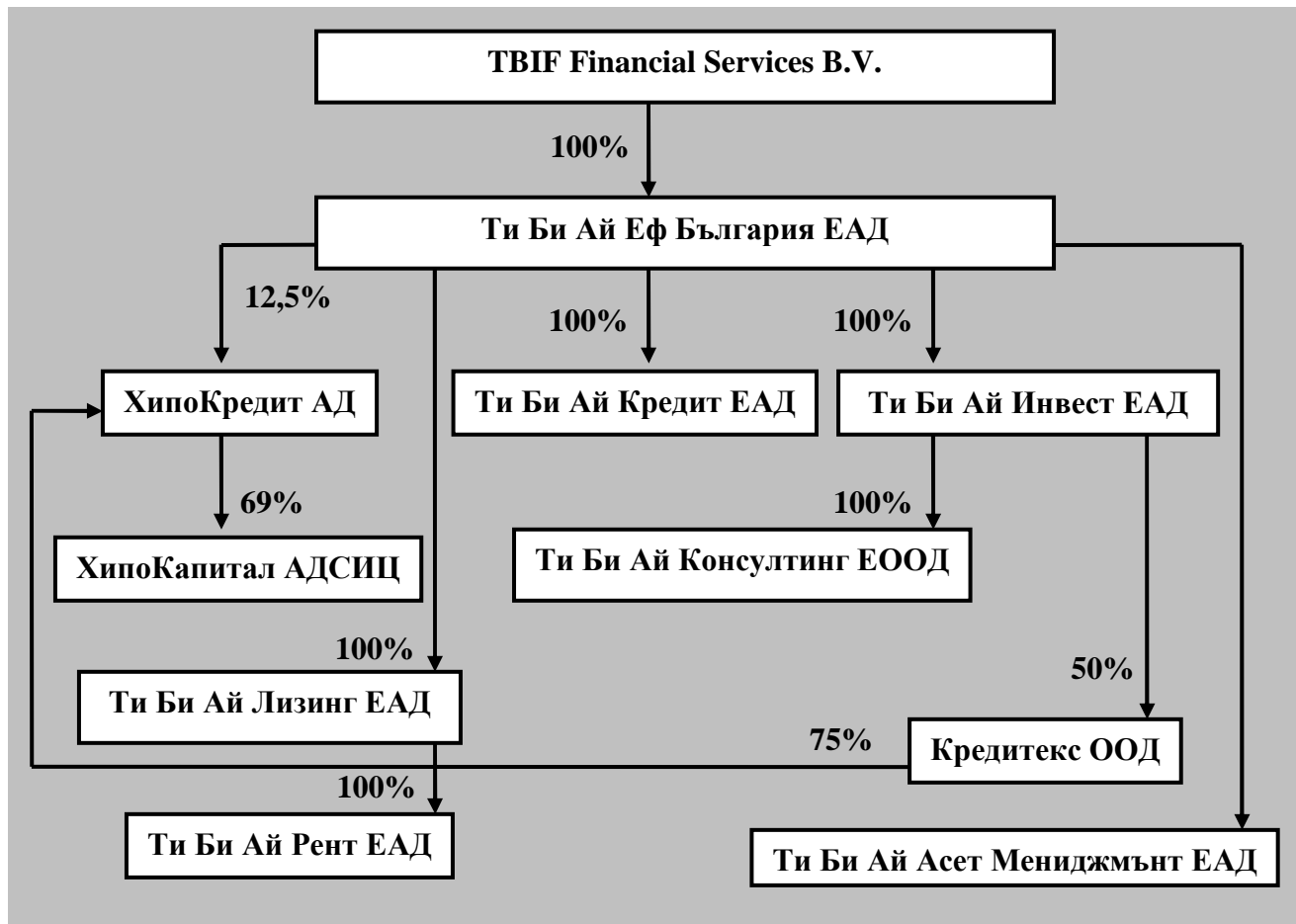
- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит в сектора на ипотечното кредитиране;
- Индивидуален подход към клиентите, бърза процедура и стриктни правила за сключване на сделки, мониторинг и управление на риска;
- Предлагане на нестандартизиран продукт;
- Оптимизирана организационна структура.

За конкурентноспособността и потенциала за развитие на дейността може да се съди от резултатите на Дружеството към 31.12.2005 г., 31.12.2006 г., 30.09.2006 г. и 30.09.2007 г. В следващата таблица са сравнени тези резултати и е показано нарастването на дейността на Дружеството за периода:

ПОКАЗАТЕЛ (хил.лв.)	31.12.2005	Ръст 31.12.2005/ 31.12.2004	30.09.2006	Ръст 30.09.2006/ 30.09.2005	31.12.2006	Ръст 31.12.2006/ 31.12.2005	30.09.2007	Ръст 30.09.2007/ 30.09.2006
Ипотечни кредити	24 025	287.06%	35 871	89.62%	37 697	56.91%	40 912	14.05%
Общо активи	25 510	270.09%	38 216	22.10%	39 779	55.93%	42 423	11.01%
Основен капитал	1 000	0.00%	1 000	0.00%	1 000	0.00%	4 000	300.00%
Печалба/загуба	12	-180.00%	172	-396.55%	234	1850.00%	142	-17.44%
Резерви	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	239	0.00%
Общо пасиви и собствен капитал	25 510	270.09%	38 216	22.10%	39 779	55.93%	42 423	11.01%
Приходи от лихви	1 446	1621.43%	2 191	150.97%	3 070	112.31%	2 578	17.66%
Нетни приходи от лихви	118	-1172.73%	298	29700.00%	428	262.71%	293	-1.68%

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА



„ХипоКредит” АД е дъщерно дружество на „Кредитекс” ООД, което притежава 75% от основния капитал на дружеството. Други акционери в дружеството са: „Ти Би Ай Еф България” АД с 12,5% от основния капитал и „ХипоАктив” ЕООД също с 12,5% от основния капитал.

Съдружници в „Кредитекс” ООД са „Ти Би Ай Инвест” ЕАД (с 50 % от капитала на дружеството) и „Интерекс Актив” ЕООД (с 50 % от капитала на дружеството).

„Ти Би Ай Инвест” ЕАД е дъщерно дружество на „Ти Би Ай Еф България” ЕАД, което притежава 100 % от капитала на дружеството. От своя страна „Ти Би Ай Еф България” ЕАД е 100 % собственост на TBIF Financial Services B.V.

„Ти Би Ай Инвест” ЕАД и от своя страна „Ти Би Ай Еф България” ЕАД са част от групата на TBIF Financial Services B.V. Тези дружества обаче не могат да осъществяват контрол върху „ХипоКредит” АД, тъй като не притежават, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на „ХипоКредит” АД, не могат да определят пряко или не пряко повече от половината от членовете на управителните органи на дружеството и не могат по друг начин да указват решаващо влияние върху дейността на дружеството.

„ХипоКредит” АД е придобило 70,00% от капитала на „ХипоКапитал” АДСИЦ при учредяването на дружеството. Акционерното участие на „ХипоКредит” АД в

“ХипоКапитал” АДСИЦ към датата на настоящия документ е в размер на 451 хил. лв. (69,38% от капитала). “ХипоКапитал” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на вземания.

“ХипоКредит” АД няма други дъщерни дружества.

7.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Дейността на “ХипоКредит” АД е независима и не се определя от други дружества.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Не е имало значителна неблагоприятна промяна в проспекта на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

8.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Основни фактори, оказващи влияние върху дейността на дружеството се явяват нарасналото ипотечно кредитиране от страна на банките и повишаването на търсенето и на цените на недвижимите имоти в големите градове, по Черноморието и в планинските курорти, което предполага конкурентна среда за развитие на бизнеса.

Дружеството е регистрирано през април 2004 г. Към края на първата година от съществуването си дружеството реализира загуба в размер на 15 хил. лв. През 2005 г. емитента реализира печалба както от основна дейност, така и общо от дейността. Печалбата е в размер на 29 хил. лв. Към края на 2005 г. са усвоени и четирите облигационни заеми емитирани от дружеството и са предоставени под формата на договори за финансиране. През 2006 г. “ХипоКредит” АД реализира печалба в размер на 239 хил. лв. През същата година Дружеството е издало петата си емисия облигации, както е и ползвало два търговски заема от TBIF Financial Services B.V. През същата година Дружеството е погасило първата си емисия облигации. От консолидираните отчетите на дружеството към края на м. септември 2007 г. се вижда, че положителната тенденция в развитието на дружеството се затвърждава и е реализирана печалба в размер на 147 хил. лв. Дружеството поддържа бързо ликвидни средства под формата на парични средства в размер на 980 хил. лв. и портфейл от краткосрочни ценни книжа в размер на 3 508 хил. лв. Портфейла от предоставено финансиране е нараснал до 40 912 хил. лв., което представлява нарастване от 14,05% в сравнение със същия период на предходната година.

През разглежданият период влиянието на инфлацията върху дейността на “ХипоКредит” АД е несъществена.

Значителни колебания във валутния курс на основните валути се наблюдават по отношение силното обезценяване на щатския долар спрямо еврото. Последното не оказва съществено влияние върху крайните резултати от дейността на “ХипоКредит” АД, тъй като основните вземания и задължения на дружеството са в евро.

За подробности, относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, виж “Рискови фактори”.

8.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

8.2.1. Описание на вътрешни и външни източници на ликвидност

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в кратки срокове по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи могат да се преобразуват в необходимите парични наличности.

Вътрешен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 4 млн. лв., изцяло записан и изцяло внесен.

Дружеството използва външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационни емисии
- Банкови кредити

По подробна информация за облигационните емисии и заемите на дружеството е представена в т. 8.2.3.

8.2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

Изборът на конкретната форма за външно финансиране се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

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

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

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

8.2.3. Данни за заеми, получени от Дружеството

8.2.3.1. Облигационни заеми

На 12.08.2004 г. Дружеството емитира първия облигационен заем при следните параметри:

ISIN код:	BG 2100016042
Размер:	EUR 1 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срочност:	24 месеца
Падеж:	12.08.2006 г.

Емисията е погасена на падежа.

На 17.01.2005 г. Дружеството сключи втория си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код:	BG 2100001051
Размер:	EUR 1 000 000
Номинал:	EUR 1 000
Срочност:	36 месеца
Падеж:	17.01.2008 г.

Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране

На 22.04.2005 г. Дружеството сключи третия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код:	BG 2100006050
-----------	---------------

Размер: EUR 3 000 000
Номинал: EUR 1 000
Срочност: 36 месеца
Падеж: 22.04.2008 г.
Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране

На 04.08.2005 г. Дружеството сключи четвъртия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код: BG2100018055
Размер: EUR 4 000 000
Номинал: EUR 1 000
Срочност: 36 месеца
Падеж: 04.08.2008 г.
Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране

На 12.05.2006 г. Дружеството сключи петия си облигационен заем, при следните параметри:

ISIN код: BG2100014062
Размер: EUR 6 000 000
Номинал: EUR 1 000
Срочност: 60 месеца
Падеж: 12.05.2011 г.
Обезпечение: Първи по ред залог на вземания по договори за финансиране

8.2.3.2. Търговски заеми

На 29.05.2006 г. Емитентът е сключил Договор за кредит с TBIF Financial Services B.V., при следните параметри:

Размер: EUR 1 000 000
Текуща експозиция: EUR 1 000 000
Срок на договора: 11 месеца
Падеж: 29.04.2007 г.

С Анекс от 27.04.2007 г. срокът на заема е удължен до 27.04.2008 г.

На 07.08.2006 г. Емитентът е сключил Договор за кредит с TBIF Financial Services B.V., при следните параметри:

Размер: EUR 350 000
Текуща експозиция: EUR 350 000
Срок на договора: 11 месеца
Падеж: 07.07.2007 г.

С Анекс от 05.07.2007 г. срокът на заема е удължен до 08.08.2008 г.

8.2.3.3. Банкови заеми

На 23.03.2006 г. е подписан договор за кредитна линия със “Стопанска и Инвестиционна Банка” АД /СИБАНК/, при следните параметри:

Размер: EUR 4 000 000

Текуща експозиция: EUR 0

Срок на договора: 12 месеца

Падеж: 23.03.2007 г.

Обезпечение – особен залог на вземания, произтичащи от сключени договори за кредит, финансирани със средства от кредитната линия.

С Анекс от 19.03.2007 г. срокът на заема е удължен до 08.08.2008 г.

На 15.12.2004 г. Емитентът е сключил Договор за банков кредит с „Корпоративна търговска банка” АД. Банката отпуска на Кредитополучателя банкова кредитна линия с кредитен лимит в размер общо на 3 000 000 евро, предназначена за финансиране на проекти, обезпечени с ипотека. Параметри на Договора:

Размер: EUR 3 000 000

Срок на договора: 12 месеца

Падеж: 15.01.2006 г.

С Анекс от 05.04.2005 г. размерът на кредитната линия предоставена от Корпоративна Търговска Банка АД е увеличен на 3 500 000 евро. С Анекс от 15.01.2007 г. срокът на договора е удължен до 15.01.2008 г. Към 30.09.2007 г. усвоените средства са в размер на EUR 3 047 хил. евро

8.2.4. Използвани финансови инструменти

На 23.07.2004 г. “ХипоКредит” АД е закупило 2 300 бр. акции от „Ти Би Ай Евробонд” АД при цена на придобиване – 217,36 лв. Тези акции са с висока ликвидност и могат да бъдат продадени обратно в деня следващ поръчката за продажба. Тези акции са продадени на:

- 21.04.2005 г. – 827 бр. при цена за обратно изкупуване 242,24 лв.

- 26.04.2005 г. – 827 бр. при цена за обратно изкупуване 242,30 лв.

- 27.04.2005 г. – 646 бр. при цена за обратно изкупуване 242,32 лв.

На 28.01.2005 г. Дружеството е закупило 421 бр. акции от „Ти Би Ай Евробонд” АД при цена на придобиване – 237,35 лв. На 15.03.2005 г. тези акции за продадени при цена на обратно изкупуване 241,08 лв.

На 04.05.2005 г. Дружеството е закупило 2 056 бр. акции от „Ти Би Ай Евробонд” АД при цена на придобиване – 243,19 лв. На 10.08.2006 г. тези акции за продадени при цена на обратно изкупуване 258,11 лв.

„Ти Би Ай Евробонд” АД е инвестиционно дружество от отворен тип, инвестиращо в дългови ценни книжа, с нисък рисков профил. Инвестиционен портфейл на „Ти Би Ай Евробонд” АД се състои от държавни ценни книжа (по външния и вътрешния дълг на Република България), общински, ипотечни и корпоративни облигации, инструменти на паричния пазар.

8.2.5. Съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи

“ХипоКредит” АД няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

8.3. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ОПЕРИРА ЕМИТЕНТА

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на ипотечно финансиране и в частност на Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията на мениджърите на “ХипоКредит” АД към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница). Възможно е бъдещото развитие на пазара да се различава значително от това, което Дружеството очаква и предвижда. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

При представянето на основните тенденции на пазара на ипотечно финансиране в настоящия документ е използвана информация от следните източници:

- Българска Народна Банка (www.bnb.bg)
- Национално сдружение „Недвижими имоти” (www.nsni.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);

8.3.1. Основни тенденции в развитието на пазара на банково финансиране

Банковият сектор в страната продължава да бележи динамично развитие показват публикуваните данни на Централната банка. По-долу в табличен вид са представени данни за отпуснатите кредити и приходите от лихви на търговските банки в България.

Избрани показатели на Банковата система	31.12.2005	30.06.2006	31.12.2006	30.06.2007
Общо активи	32 850 884	35 987 086	42 194 864	47 215 812
Кредити и вземания	23 579 204	25 313 894	30 722 003	36 221 190
като % от всички активи	71.78%	70.34%	72.81%	76.71%
Приходи от лихви	1 957 287	1 124 972	2 433 068	1 524 981

Източник: Българска Народна Банка (www.bnb.bg)

От представените по-горе данни е видно, че активите на банките към края на 2006 г. са нараснали с 28,44% спрямо края на 2005 г. През първото полугодие на 2007 г. също се наблюдава ръст на активите като той е 31,20% спрямо първите шест месеца на 2006 г. Прави впечатление и изпреварващия ръст на кредити и вземанията на търговските банки. На база годишните им отчети за 2005 г. и 2006 г. ръста на този показател е 30,29%, а на база шестмесечните отчети за 2006 г. и 2007 г. нарастването достига 43,09%. Що се отнася до приходите от лихви те нарастват с по-умерени темпове – 24,31% на годишна база (2006 г./2005 г.) и 35,56% на база отчетите към 30.06.2007 г. и 30.06.2006 г.

БАНКА	ОТПУСНАТИ КРЕДИТИ 31.12.2006 г.	РАНГ	ОТПУСНАТИ КРЕДИТИ 30.06.2007 г.	РАНГ
БАНКА ДСК	4 797 992	1	5 267 847	2
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	2 105 823	7	2 464 647	6
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	2 902 914	2	3 713 459	3
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	2 654 160	3	5 462 915	1
ЕЙЧ ВИ БИ БАНК БИОХИМ	2 257 956	6	-	-
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	1 339 566	8	2 109 246	7
БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА	2 278 489	5	2 535 381	5

РАЙФАЙЗЕНБАНК	2 411 852	4	3 257 328	4
БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА	399 419	20	532 400	17
ДЗИ БАНК	715 199	14	851 675	11
ТЪ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	480 342	17	752 869	13
МКБ ЮНИОНБАНК	501 236	16	501 181	19
АЛФА БАНК - клон СОФИЯ	266 910	25	744 332	14
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА	738 358	13	798 290	12
СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	1 015 646	10	1 106 271	9
ТЪ ХЕБРОС	753 523	12	-	-
ИНВЕСТБАНК	305 036	23	479 278	20
ОБЩИНСКА БАНКА	318 076	22	576 466	16
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК	282 802	24	334 288	23
НЛБ БАНКА ЗАПАД-ИЗТОК	123 092	27	149 756	24
НАСЪРЧИТЕЛНА БАНКА	92 256	30	107 028	26
ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ	100 271	29	101 570	27
ПРОКРЕДИТБАНК	557 567	15	580 679	15
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	1 042 774	9	1 276 323	8
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА	809 711	11	974 194	10
ТОКУДА БАНК	102 557	28	142 885	25
ЧПБ ТЕКСИМ	33 357	31	35 245	29
ИНГ. БАНК Н.В. - клон СОФИЯ	427 620	18	359 047	22
ТЪРГОВСКА БАНКА Д	156 612	26	73 366	28
БНП ПАРИБА	422 040	19	530 942	18
СИТИБАНК Н.А - клон СОФИЯ.	318 846	21	387 444	21
ТЕ-ДЖЕ ЗИРААТ БАНКАСЪ - клон СОФИЯ	10 001	32	14 838	30
ОБЩО	30 722 003		36 221 190	

Източник: Българска Народна Банка (www.bnb.bg)

Забележка: В информацията за отпуснатите кредити към 30.06.2007 г. не е представена информация за Ейч Ви Би Банк Биохим и ТЪ Хеброс поради сливането им с Уникредит Булбанк.

Сливането на Уникредит Булбанк с Ейч Ви Би Банк Биохим и ТЪ Хеброс води до разместване в класацията на банките по показателя отпуснати кредити и вземания към 30.06.2007 г. На първо място излиза Уникредит Булбанк с 15,08% от всички отпуснати кредити и вземания, втора е Банка ДСК с 14,54%, а трета остава Обединена Българска Банка с 10,25%. Райфайзенбанк и Българска Пощенска Банка запазват четвъртото и петото си място съответно с 8,99% и 7,00%. Тези пет водещи банки държат над 55% от общия портфейл.

8.3.2. Основни тенденции в развитието на пазара на ипотечно финансиране

8.3.2.1. Обща информация за пазара на ипотечно финансиране

Пазарът на банкови ипотечни кредити отбелязва значително развитие през последните години.

По данни на БНБ общият размер на жилищните ипотечни кредити, отпуснати на физически лица, нараства над два пъти през 2005 г. като достига 2 029 млн. лв. (11.04% от общите кредити). Положителната тенденция на растеж продължава и през следващата година, макар и с по-малки темпове. Отпуснатите заеми на физически лица за покупка на имот за 2006 г. възлизат на 3 518 млн. лв. (15.45% от общите кредити, предоставени на нефинансови институции и други клиенти) като бележат ръст от 73.43% спрямо 2005 г.

Размерът на непогасените суми по кредити, отпуснати за търговско недвижимо имущество и строителство, също се повишават с 34.20% и 15.79% съответно през 2005 г. и 2006 г.

Избрани показатели на Банковата система	31.12.2005	30.06.2006	31.12.2006
Общо кредити на НФИ и други клиенти, в т.ч.	18 377 904	19 805 902	22 769 487
Кредити за търговско недвижимо имущество и строителство	3 488 221	3 313 786	4 039 172
<i>като % от Общо кредити на НФИ и други клиенти</i>	<i>18.98%</i>	<i>16.73%</i>	<i>17.74%</i>
Жилищни ипотечни кредити на физически лица	2 028 698	2 582 465	3 518 394
<i>като % от Общо кредити на НФИ и други клиенти</i>	<i>11.04%</i>	<i>13.04%</i>	<i>15.45%</i>
Общо кредити, свързани с недвижим имот	5 516 919	5 896 251	7 557 566
<i>като % от Общо кредити на НФИ и други клиенти</i>	<i>30.02%</i>	<i>29.77%</i>	<i>33.19%</i>
Приходи от лихви от кредити, в т.ч.	1 641 105	918 892	1 972 806
Кредити за търговско недвижимо имущество и строителство	289 422	156 710	340 912
<i>като % от Общо приходи от лихви от кредити</i>	<i>17.64%</i>	<i>17.05%</i>	<i>17.28%</i>
Приходи от лихви от жилищни ип. кредити на физ. лица	147 350	94 122	216 784
<i>като % от Общо приходи от лихви от кредити</i>	<i>8.98%</i>	<i>10.24%</i>	<i>10.99%</i>
Общо прих. от лихви от кредити, свързани с недв. имот	436 772	250 832	557 696
<i>като % от Общо приходи от лихви от кредити</i>	<i>26.61%</i>	<i>27.30%</i>	<i>28.27%</i>

Източник: Българска Народна Банка (www.bnb.bg)

Забележка: Последните данни за кредитите, обезпечени с ипотека на недвижимо имущество, публикувани от Българска Народна Банка, към датата на изготвяне на настоящия документ са към 31.12.2006 г. След тази дата, поради промяна в формите на отчетите на търговските банки, БНБ разпространява информация само за общата сума на отпуснатите кредити от всяка банка.

БНБ предприе редица мерки на намаляване стремглавия ръст на кредитните портфейли на банките през последните две години. Въпреки наложените рестрикции тенденцията на растеж продължава, макар и с умерени темпове.

В условията на подобрени макроикономически показатели на страната, повишена строителна и бизнес активност, навлизането на чужди компании и необходимостта от офис-сгради и нов жилищен фонд, очакванията са за продължаване на очерталите се тенденции за плавен ръст на ипотечните кредити и свързаните с търговско недвижимо имущество и строителство.

8.3.2.2. Предлагане и сегментация на пазара

Основна група участници на пазара са банките в страната, които все по-агресивно предлагат ипотечни заеми. Съгласно публикуваните отчети на търговските банки към 31.12.2006 г., размерът на непогасените суми по отпуснати кредити за жилища на физически лица и за търговско недвижимо имущество и строителство от търговските банки, опериращи в страната, е както следва:

<i>Към 31.12.2006 г. (в хил. лв.)</i>	<i>Жилищни ипот. кредити на физ. лица</i>	<i>Ранг</i>	<i>Кредити за търг. недв. имущество и строителство</i>	<i>Ранг</i>	<i>Общо</i>	<i>Ранг</i>
БАНКА ДСК	1 009 895	1	90 113	14	1 100 008	1
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	234 742	5	812 596	1	1 047 338	2
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	582 477	2	213 528	6	796 005	3
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	431 669	3	192 639	8	624 308	4
ЕЙЧ ВИ БИ БАНК БИОХИМ	97 355	9	499 349	2	596 704	5
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	200 971	6	340 878	3	541 849	6
БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА	296 289	4	237 448	5	533 737	7
РАЙФАЙЗЕНБАНК	102 211	8	210 872	7	313 083	8
БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА	11 195	19	274 651	4	285 846	9
ДЗИ БАНК	82 667	10	168 628	9	251 295	10
ТЪ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	163 099	7	83 961	15	247 060	11

МКБ ЮНИОНБАНК	32 916	16	143 685	11	176 601	12
АЛФА БАНК - клон СОФИЯ	22 738	18	152 750	10	175 488	13
ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА	55 183	11	115 842	13	171 025	14
СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	35 161	13	124 106	12	159 267	15
ТЪ ХЕБРОС	37 150	12	57 209	16	94 359	16
ИНВЕСТБАНК	23 784	17	42 973	21	66 757	17
ОБЩИНСКА БАНКА	7 622	21	52 396	17	60 018	18
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК	4 754	23	49 816	18	54 570	19
НЛБ БАНКА ЗАПАД-ИЗТОК	308	28	47 597	19	47 905	20
НАСЪРЧИТЕЛНА БАНКА	206	29	45 498	20	45 704	21
ЕМПОРИКИ БАНК - БЪЛГАРИЯ	4 869	22	34 915	22	39 784	22
ПРОКРЕДИТБАНК	34 138	14	2 047	27	36 185	23
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	34 108	15	0	28	34 108	24
КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА	2 960	24	18 229	23	21 189	25
ТОКУДА БАНК	1 204	25	16 992	24	18 196	26
ЧПБ ТЕКСИМ	647	26	7 817	25	8 464	27
ИНГ. БАНК Н.В. - клон СОФИЯ	7 731	20	0	28	7 731	28
ТЪРГОВСКА БАНКА Д	0	30	3 738	26	3 738	29
БНП ПАРИБА	341	27	0	28	341	30
СИТИБАНК Н.А - клон СОФИЯ.	0	30	0	28	0	31
ТЕ-ДЖЕ ЗИРААТ БАНКАСЪ - клон СОФИЯ	0	30	0	28	0	31
ОБЩО	3 518 390		4 040 273		7 558 663	

Източник: Българска Народна Банка (www.bnb.bg)

Забележка: Последните данни за кредитите, обезпечени с ипотека на недвижимо имущество, публикувани от Българска Народна Банка, към датата на изготвяне на настоящия документ са към 31.12.2006 г. След тази дата, поради промяна в формите на отчетите на търговските банки, БНБ разпространява информация само за общата сума на отпуснатите кредити от всяка банка.

Най-много кредити, свързани общо с недвижимо имущество и строителство, е отпуснала Банка ДСК, следвана от Първа Инвестиционна Банка и Обединена Българска Банка (ОББ). При жилищните ипотечни кредити за физически лица отново Банка ДСК води класацията (1 010 млн. лв.) със значителна преднина пред втората и третата по този показател банки – ОББ (582 млн. лв.) и Уникредит Булбанк (432 млн. лв.). Първите три банки по отпуснати жилищни ипотечни заеми държат 57.53% от общия портфейл. Данните показват по-голяма концентрация на пазара при ипотечните кредити в техния чист вид – за покупка на недвижим имот, в сравнение със заеми, които основно са обезпечени с имот, като кредитите за търговско недвижимо имущество и строителство надхвърлят с около 15% жилищните ипотечни заеми общо за банковата система. Първите десет банки подредени по баланс на общо кредити, свързани с недвижим имот и строителство, имат дял от 41%.

Ипотечните кредити са едни от най-нискорисковите заеми, отпускани от банките, поради характера на обезпечението и силната мотивация на кредитополучателите да изпълняват задълженията си. С приемането на Закона за ипотечните облигации през 2000 г. банките разполагат с инструмент за директно финансиране на ипотечните си програми от капиталовия пазар и балансиране на активите и пасивите в тази част от дейността си. Горните два факта дават основание да се предполага, че ипотечното кредитиране ще бъде една от най-активно развиваните области от банковите институции в средносрочен план.

Като друга група дружества, финансиращи покупката на недвижим имот, се явяват лизинговите компании, които предлагат лизинг на недвижим имот. Този начин на финансиране, обаче, има няколко основни разлики в сравнение с ипотеката, една от които е запазването собствеността на имота от лизинговата компания до изплащане на задълженията от страна на лизингополучателя. Все още са малко лизинговите компании, които развиват целенасочено отдаването на лизинг на недвижим имот. Към момента сключваните сделки с подобен характер са сравнително малко.

Основната група клиенти, както на Емитента, така и на лизинговите компании са главно лица, търсещи специфични условия на финансиране или такива, които не са в състояние

да отговарят на всички изисквания за банков ипотечен заем. Това създава възможности за разработване и развитие на финансирането на недвижими имоти, насочено към определен тип клиенти и съответно навлизане на нови участници и преразпределяне на пазара извън банковия сектор.

8.3.2.3. Условия на банков ипотечните заеми, предлагани на пазара

Към датата на изготвяне на настоящия документ жилищни ипотечни заеми могат да се вземат при следните условия от някои от банките в първа група:

Банка	Годишен лихвен %	Срок	Валута	Такса за обслужване
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	7.28%	до 25 г.	евро, лв.	1% при отпускане на кредита и 0.25% годишно
БАНКА ДСК	7.29-10.99% /лв./ 6.65-10.99% /евро/ 8.69-10.99% /щ.д./	до 30 г	евро, лв., щ.д.	110 лв. годишно 55 евро годишно 72 щ.д. годишно
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	6.7-11% /лв., евро, щ.д./	до 30 г	евро, лв.	2% еднократно
РАЙФАЙЗЕНБАНК	6.55-9.50% /лв./ 6.25-8.40% /евро/ 7.55-8.70% /щ.д./	до 25 г	евро, лв., щ.д.	1.5% при отпускане на кредита и 0.25% годишно
ПОЩЕНСКА БАНКА (ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ)	7-10.45% /лв./ 6.5-9.95% /евро/	до 35 г	евро, лв.	1.5% при отпускане на кредита и 0.25% годишно
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	7.2-7.95% /лв./ 6.25-7.65% /евро	до 30 г	евро, лв.	1% при отпускане на кредита и 0.1% годишно
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	6.5-8.65% /лв./ 5.9-8.15% /евро/ 6.4-8.65% /щ.д./	до 25 г	евро, лв., щ.д.	1% еднократно
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	7.5-10.5% /лв./ 6.4-9.4% /евро	до 35 г	евро, лв.	1.25% еднократно

Банка	Комисионна при предсрочно погасяване	Разполагам доход след ипотечната вноска	% от стойността на имота
УНИКРЕДИТ БУЛБАНК	5% при погасяване през първите 3 г., 3% след това	Нетен мес. доход не по-малък от 200 лв.	до 80%
БАНКА ДСК	5%	Нетен мес. доход не по-малък от 80 лв.	до 90%
ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА	5% за суми над 3 мес. вноски, 2% за по-малки суми	Нетен мес. доход не по-малък от 1.5 пъти мес. вноска по кредита	до 120%
РАЙФАЙЗЕНБАНК	4%	Нетен мес. доход не по-малък от 100 лв	до 90%
ПОЩЕНСКА БАНКА (ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ)	без такса при погасяване на 2 мес. вноски за 1 календарна година; 4% след това	Нетен мес. доход не по-малък от 1.67 пъти мес. вноска по кредита	до 100%
ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА	5%	п/а	до 80%
СОСИЕТЕ ЖЕНЕРАЛ ЕКСПРЕСБАНК	5% при искане на нов кредит; 3% без искане за нов кредит	п/а	до 100%
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	2%	Нетен мес. доход не по-малък от 100 лв.	до 90%

Източник: Страницата в Интернет на съответната банка.

Засилената конкуренция в ипотечното кредитиране от страна на банките оказва ефект в посока на намаляване цената на заемите, въпреки покачването на лихвени равнища в Еврозоната. Преди две-три години лихвите по ипотечните заеми са 10-12% годишно, докато в момента най-масовите нива са от 6,5%-8% годишно. Очакванията са за леко

покачване на лихвените нива в следствие покачването на евровите лихви и мерките взети от БНБ и МВФ с цел ограничаване кредитната активност на банките и налагане на допълнителни изисквания към тяхната дейност. В допълнение, все още високата степен на бизнес риск на българските фирми и ограничени доходи на потребителите, както и риска на страната като цяло, обясняват по-високите лихвени равнища в сравнение с тези в Еврозоната.

С годините постепенно се увеличава средният срок на ипотечните заеми, който към момента е средно 10 г., като банките вече предлагат кредити със срок над 25 г.

8.3.2.4. Търсене

Търсенето на ипотечно финансиране се обуславя от следните основни фактора:

1. Наличието на необходимост от:
 - a. създаване на собствен дом, вила или подмяна на стар жилищен фонд;
 - b. изграждане на собствена бизнес-сграда, отделен офис или търговски обект;
2. Засилен интерес към инвестицията в недвижим имот с цел капиталова печалба от разликата в покупно-продажната цена след известен период от време;
3. Ръстът в доходите и спестяванията на населението и бизнеса;
4. Условието на финансиране: срок и цена.

Очакванията за интензивно търсене на жилища и сграден фонд са формирани на база следните факти:

1. Лошо състояние на жилищния фонд в страната като цяло и липсата на достатъчен обем ново строителство;
2. Липса на държавно и общинско строителство;
3. Значителен брой недовършени строителни обекти;
4. Продължаваща тенденция за концентрация на населението основно в столицата и по-големите градове;
5. Засилен интерес към придобиване на частни имоти по Черноморието и планинските курорти;
6. Висок темп на покачване цените на имотите и парцелите.

Условието и цената на кредитния ресурс чувствително се подобриха през последните години, което допълнително стимулира нарасналото търсене на недвижими имоти.

8.3.2.5. Цени на недвижимите имоти

В таблицата по-долу са представени средните пазарни цени на жилища в областните центрове на страната към края на третото тримесечие на 2007 г.

(лв./кв. м.)

<i>Областни градове</i>	<i>Средни цени</i>		<i>Индекс III трим. 2007 II трим. 2007</i>
	<i>II трим. 2007</i>	<i>III трим. 2007</i>	
ОБЩО	1 041.11	1 118.82	107.5

Благоевград	971.5	1 084.83	111.7
Бургас	1 366.67	1 483.00	108.5
Варна	1 710.33	1 753.33	102.5
Велико Търново	940.83	993.00	105.5
Видин	739.00	886.83	120.0
Враца	821.67	856.17	104.2
Габрово	758.17	774.33	102.1
Кърджали	706.00	726.33	102.9
Кюстендил	582.50	607.33	104.3
Ловеч	624.33	650.83	104.2
Монтана	786.00	777.33	98.9
Пазарджик	720.67	733.83	101.8
Перник	876.00	942.67	107.6
Плевен	975.33	1 053.50	108.0
Пловдив	1 103.17	1 162.17	105.3
Разград	722.67	770.83	106.7
Русе	1 182.67	1 302.50	110.1
Силистра	616.00	671.00	108.9
Сливен	794.17	852.00	107.3
Смолян	869.15	802.59	92.3
София-столица	1 647.83	1 904.83	115.6
София	457.67	491.90	107.5
Стара Загора	1 122.67	1 148.67	102.3
Добрич	725.67	745.50	102.7
Търговище	810.61	844.11	104.1
Хасково	902.33	966.83	107.1
Шумен	811.17	824.83	101.7
Ямбол	670.83	690.19	102.9

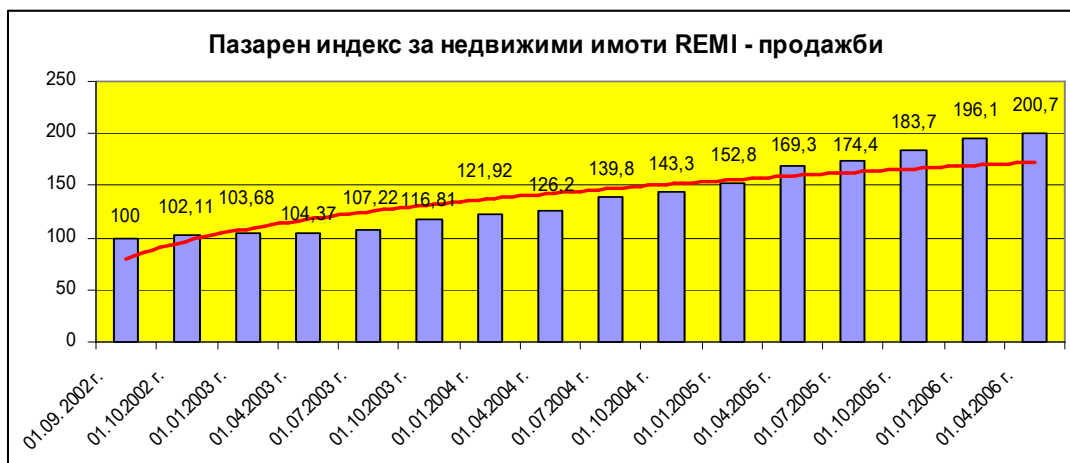
Източник: Национален статистически институт (www.nsi.bg)

**Данните се отнасят за апартаменти в областните градове и са актуални към 23.10.2007 г.*

Всички тези тенденции на пазара на недвижими имоти са отразени във въведения през 2002 г. специален пазарен индекс – REMI (Real Estate Market Index). Той е разработен от Националното сдружение “Недвижими имоти” (НСНИ) и Американската търговска камара в България. Индексът се изчислява на всеки три месеца, като в структурата му влизат различни видове имоти – жилищни имоти (апартаменти, еднофамилни къщи, вили); имоти с бизнес предназначение (офиси, магазини, промишлени и туристически обекти); земя (земеделска и за индустриално ползване).

Към 1 април 2006 г. стойността на REMI е 200,7, докато три месеца по-рано е била 196,1 пункта, което представлява покачване с 4,6 пункта. През 1-вото тримесечие на 2006 г. се наблюдава успокояване на тренда на нарастване на цените. Въпреки успокоението, на пазара на недвижими имоти продължава да се наблюдава трайна, макар и по-плавна, тенденция на нарастване. Увеличението се дължи главно на качествена промяна в структурата на предлагането на имоти – увеличава се дялът на новото строителство, което се купува още “на зелено”. Очерталата се тенденция е към затихване на ръста на продажните цени на непривлекателните имоти, но новото строителство и привлекателните имоти поддържат тренд на нарастване.

Следващата графика представя движението на Индекс REMI-Продажби



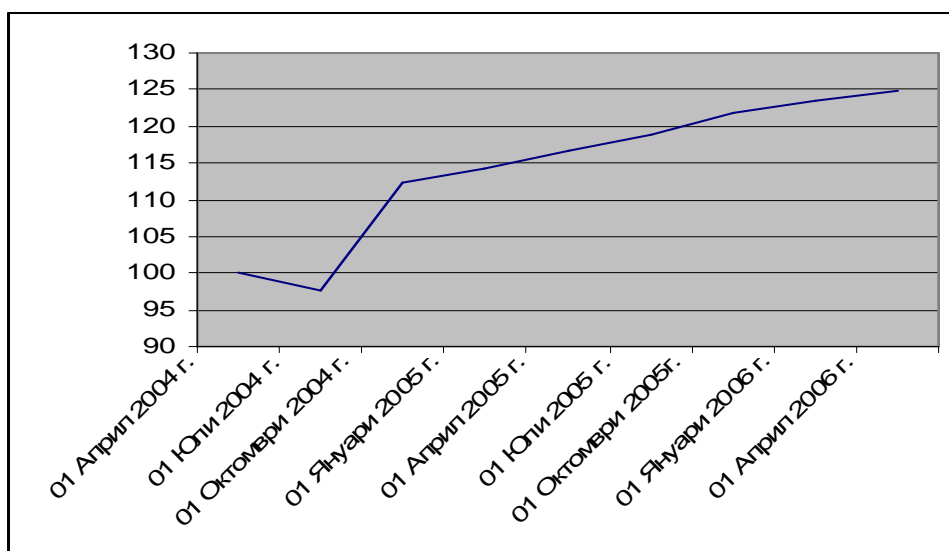
Източник: Национално сдружение "Недвижими имоти" (www.nсни.bg)

Последните данни за Пазарният индекс за недвижимите имоти – Продажби, публикуван от Националното сдружение на недвижимите имоти към датата на изготвяне на настоящия документ са към 01.04.2006 г.

Все по-голяма става разликата между цените на различните по качество и местоположение имоти. През последните две години най-голямо е покачването при новите сгради, като изоставане има в ръста на цените при апартаменти, изградени преди повече от 25 години. Парцелите в жилищни и курортни райони са увеличили цените си значително.

Индексът REMI-Наеми се характеризира с плавен тренд на нарастване. Очаква се наемните цени на офис и складови площи да нарастват значително, поради липсата на предлагане на такива видове имоти под наем.

Следващата графика представя движението на Индекс REMI-Наеми



Източник: Национално сдружение "Недвижими имоти" (www.nсни.bg)

Последните данни за Пазарният индекс за недвижимите имоти – Наеми, публикуван от Националното сдружение на недвижимите имоти към датата на изготвяне на настоящия документ са към 01.04.2006 г.

8.3.3. Несигурни обстоятелства. Поети ангажименти и събития от съществено значение за приходите на Дружеството

Няма информация и не се очакват неблагоприятни събития, които да повлияят негативно върху развитието на дейността и приходите от нея, доходността или капиталовите ресурси, както и такива, които биха направили финансовата информация неточна относно бъдещите резултати от дейността или финансовото състояние на емитента.

8.3.4. Планове от съществено значение

Дружеството работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно бизнес финансиране на физически и юридически лица. Поради непроизводствения характер на дейността му не се планира изграждане на собствен сграден фонд или придобиване на значително оборудване. Дружеството ще поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар и транспортни средства, необходими за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с темпа на разширяване обхвата на дейност.

8.3.5. Прогноза за основните тенденции

“ХипоКредит” АД очаква тенденцията на увеличено търсене на финансиране за придобиване на недвижими имоти да се запази в средносрочен план, придружено със постепенно стабилизиране цените на имотите. Горните две предположения се основават на тенденциите очертани в т. 8.3.1.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-долу предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; такси при осигуряване на външно финансиране на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Тук се включват всички фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. Вземане на решение за финансиране на конкретни сделки и проекти и определяне на техните параметри, контролиране на кредитния риск, т.н.), контролиране на разходите и договаряне с контрагенти и външни източници на финансиране.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1. ЧЛЕНОВЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВЛЕНСКИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 6 лица. Дружеството се представлява от Изпълнителните директори Иво Александров Георгиев и Ивайло Живков Ботев – заедно.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

МАРИЯ ДИМИТРОВА ЦУКРОВСКА – Председател на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, р-н Оборище, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Професионален опит:

Юли 2004 г. - понастоящем	Регионален мениджър за София, “Кредитекс” ООД
Януари 2004 г. - Юни 2004 г.	Мениджър “Ипотечно кредитиране” – офис София и Член на Кредитен съвет, с право на глас при отпускане на кредити, “Българо-Американска Кредитна Банка” АД
Януари 2000 г. - Дек. 2003 г.	Старши финансов анализатор, отдел Ипотечно кредитиране – офис София, “Българо-Американска Кредитна Банка” АД
Ноември 1998 г. - Дек. 2000 г.	Специалист инвестиции, отдел “Ипотечно кредитиране”, София, “Българо-Американска Кредитна Банка” АД
Април 1996 г. - Ноември 1998 г.	Управляващ сектор “Търговско Финансиране” към отдел “Междубанкови отношения и ликвидност”, “Търговска и Спестовна Банка” – Централно управление.
Септ. 1995 г. - Април 1996 г.	Главен експерт в отдел “Валутно кредитиране”, Корпоративно направление, “Търговска и Спестовна Банка” – Централно управление.
Февр. 1993 г. - Май 1995 г.	Експерт в отдел “Валутно кредитиране”, Корпоративно направление, “Търговска и Спестовна Банка” – Централно управление.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Мария Димитрова Цукровска:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;
- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;

- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

ВАЛЕНТИН АНГЕЛОВ ГЪЛЪБОВ – Зам. председател на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул. "Димитър Хаджикоцев" № 52-54

Професионален опит:

2005 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, "ХипоКапитал" АДСИЦ
2004 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, "Ти Би Ай Лизинг" ЕАД
2003 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, "Ти Би Ай Кредит" ЕАД
1999 г. - 2002 г.	Директор „Структурна реформа“, Министерство на транспорта и съобщенията

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

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
1998 г. – 2001 г.	Председател на Съвета на директорите, „Параходство Български Морски Флот“ ЕАД
1998 г. - 2000 г.	Член на Борда на одиторите, Eurocontrol, Брюксел
1997 г. - 1999 г.	Член на Съвета на директорите, Транспортен пенсионен фонд
1997 г. - 1998 г.	Заместник председател на Съвета на директорите, ЗПАД "Булстрад"

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г.

2003 г. - 2006 г.	Акционер, "Ти Би Ай Евробонд" АД – 0.67% от капитала
2003 г. - 2004 г.	Акционер, "Ти Би Ай Еф България" АД – 0.01% от капитала

Валентин Ангелов Гълъбов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
 - няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
 - не е осъждан за измама през последните 5 г.;
 - не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен
-

състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;

- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

ИВО АЛЕКСАНДРОВ ГЕОРГИЕВ – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

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

Професионален опит:

2007 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, „ХипоКредит” АД
2003 г. - понастоящем	Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Еф България” АД
2001 г. - понастоящем	Управляващ директор и Председател на Управителния съвет, “Ти Би Ай Файненшъл Сървисиз” Б.В., Амстердам, Холандия
1999 г. - 2001 г.	Старши банков служител, Отдел Финансови институции, Европейска банка за възстановяване и развитие, Лондон, Великобритания
1997 г. - 1998 г.	Вице-президент, Банка Хермис и Изпълнителен директор, Хермис Файненс, Литва

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г.

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
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. - 2006 г.	Член на Съвета на директорите, „Бояна Парк София” АД
2004 г. - 2007 г.	Председател на Съвета на директорите, “Ти Би Ай България” АД
2004 г. – 2007 г.	Член на Съвета на директорите, “Ти Би Ай Лизинг” ДОО,

	Сърбия
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 Еф България” АД
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
2002 г. - понастоящем	Председател на Надзорния Съвет, “Симпатия Файненс”, Словакия
2001 г. - 2003 г.	Представляващ „БЗП Груп” АД в качеството Зам. председател на Надзорния съвет, ПОК “Доверие”
2000 г. - 2001 г.	Член на Надзорния съвет, “Ти Би Ай Холдинг”, Холандия
2000 г. - 2002 г.	Ограничено отговорен съдружник, “При баба” ООД
1999 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “БЗП” АД
2000 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “Експортна и Кредитна Банка”, Македония
2000 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “Енерго” СА, Полша
1997 г. - 2001 г.	Член на Съвета на директорите, “Baltics Small Equity Fund”
1997 г. - 1999 г.	Зам. председател на Управителния съвет, Банка Хермис, Литва
1997 г. - 1999 г.	Председател на Управителния съвет, “Хермис Файненс”, Литва

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г.

Дек. 2003 г. - понастоящем	Ограничено отговорен съдружник, “Терра груп Ай Ер Би” ООД – 33.33% от капитала
Дек. 2003 г. – 2007 г.	Ограничено отговорен съдружник, “Оптимум-бест” ООД – 29.16% от капитала
2003 г. - 2006 г.	Акционер, “Ти Би Ай Евробонд” АД – 9.96% от капитала
2000 г. - 2002 г.	Ограничено отговорен съдружник, “При баба” ООД

Иво Александров Георгиев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;

- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

ИВАЙЛО ЖИВКОВ БОТЕВ – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

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

Професионален опит:

2007 г. - понастоящем	Изпълнителен директор, „ХипоКредит” АД
2007 г. - понастоящем	Управител, “Кредитекс” ООД
1999 г. - 2004 г.	Главен Мениджър, Отдел „Ипотечно кредитиране”, Българо-Американска Кредитна Банка АД
1997 г. - 1999 г.	Анализатор, Отдел „Недвижими имоти”, Българо-Американска Кредитна Банка АД
1994 г. - 1997 г.	Ръководител „Развитие на нови продукти”, Те Ес Банк

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Ивайло Живков Ботев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

КРАСИМИР ЛЮБЕНОВ ГУМНИШКИ – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Професионален опит:

Юли 2004 г. - понастоящем Мениджър Кредитни консултанти, “Кредитекс” ООД
2000 г. - 2004 г. Оперативен Мениджър, Отдел „Ипотечно кредитиране”,
Българо-Американска Кредитна Банка АД
1995 г. - 2000 г. Специалист недвижими имоти, Посолство на САЩ

Участие в др. дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Красимир Любенов Гумнишки:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

МИЛЕНА КОЛЕВА БОТЕВА – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Професионален опит:

Август 2007 - понастоящем Член на Съвета на директорите, “ХипоКредит” АД
Февр. 2006 г. - Май 2007 г. Изпълнителен директор, “ХипоКредит” АД
Февр. 2005 г. - Февр. 2006 г. Директор „Управление на риска”, “Ти Би Ай Лизинг” АД
Април 2003 г. - Февр. 2005 г. Директор „Кредитни Анализи”, “Ти Би Ай Лизинг” АД
Юли 2001 г. - Април 2003 г. Главен експерт, Отдел “Клиенти”, “Хеброс Лизинг” ЕАД

Участие в др. дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. – Няма

Участие в капитала на търговски дружества за последните 5 г. – Няма.

Милена Колева Ботева:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;

- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Членовете на Съвет на директорите се избират за срок не по-дълъг от 5 (пет) години, а на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Мария Димитрова Цукровска, Иво Александров Георгиев, Ивайло Живков Ботев, Красимир Любенов Гумнишки и Валентин Ангелов Гълъбов са избрани за членове на СД от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 27.04.2007 г. Сключените договори за управление с изброените по-горе членове на Съвета на директорите са за срок от 5 (пет) години и изтичат на 27.04.2012 г., като в тях е предвидено 3-месечно предизвестие при предсрочно прекратяване на договора и изплащане на компенсация в размер на 3 (три) месечни brutни работни заплати.

Милена Колева Ботева е избрана за член на СД от Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 31.07.2007 г. Сключеният договор за управление с г-жа Ботева е за срок от 5 (пет) години и изтича на 31.07.2012 г., като в него е предвидено 3-месечно предизвестие при предсрочно прекратяване на договора и изплащане на компенсация в размер на 3 (три) месечни brutни работни заплати.

Към датата на изготвяне на Предложението на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не съществува конфликт на интереси между задълженията, на които и да е от членовете на съвета на директорите на Дружеството към него самото и негови частни интереси и/или други задължения.

9.3. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Висшият ръководен състав на Дружеството се състои от Изпълнителните директори Иво Александров Георгиев и Ивайло Живков Ботев (*Виж по-горе*) и Главният счетоводител Иван Георгиев Костадинов.

ИВАН ГЕОРГИЕВ КОСТАДИНОВ – Главен счетоводител

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Професионален опит:

Юли 2004 г. - понастоящем Главен счетоводител, “ХипоКредит” АД

Окт. 2002 г. - Юли 2004 г. Главен счетоводител, “Петрикон” ЕАД

Ноември 2001 г. – Дек. 2001 г. Счетоводител, “Л и Д” ООД

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи за последните 5 г. - Няма

Иван Георгиев Костадинов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Към настоящия момент няма служители, от чиято работа Дружеството да зависи.

10. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА

В структурата на „ХипоКредит“ АД не съществува такъв орган.

10.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Емитентът спазва Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е приета с протокол от Съвета на директорите на „ХипоКредит“ АД от 21.01.2005 г.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е представена в КФН с писмо № Р5-05-00/4 от 30.03.2007 г.

11. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

11.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Понастоящем всички акции с право на глас се притежават от „Кредитекс” ООД, “Ти Би Ай Еф България” АД и “ХипоАктив” ЕООД в следните пропорции:

- | | |
|-----------------------------|--------|
| • „Кредитекс” ООД | 75,00% |
| • “Ти Би Ай Еф България” АД | 12,50% |
| • “ХипоАктив” ЕООД | 12,50% |

„Кредитекс” ООД е със седалище и адрес на управление гр. София 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе” № 14 - партер. Дружеството притежава 30 000 (тридесет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 75,00% (седемдесет и пет на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД.

“Ти Би Ай Еф България” АД е със седалище и адрес на управление гр. София 1421, ул. „Димитър Хаджикоцев” № 52-54. Дружеството притежава 5 000 (пет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 12,50% (дванадесет цяло и пет десети на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД.

“ХипоАктив” ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. София 1000, община Триадница, ул. “Княз Борис I” № 69. Дружество притежава 5 000 (пет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което представлява 12,50% (дванадесет цяло и пет десети на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД.

Дружеството е вписано в търговския регистър през месец април 2004 г., като негови акционери към този момент са били “Ти Би Ай Еф България” АД с 50% дял от капитала и “ХипоАктив” ЕООД също с 50% дял от капитала. С Решение № 5 от 16.05.2007 г. по ф.д. 3608/2004 г. е вписано увеличение на капитала от 1 000 000 лв. на 2 200 000 лв., като разпределението на акциите е било следното: „Кредитекс” ООД - 54.546%, “Ти Би Ай Еф България” АД - 22.727% и “ХипоАктив” ЕООД - 22.727%. С Решение б от 10.08.2007 г. по ф.д. 3608/2004 г. е вписано последното увеличение на капитала на “ХипоКредит” АД от 2 200 000 лв. на 4 000 000 лв. Актуалното разпределение на капитала е посочено по-горе.

11.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява контрол върху Дружеството, когато това лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на настоящия документ „Кредитекс” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе” № 14 – партер, притежава 30 000 (тридесет хиляди) обикновени поименни акции с право на глас, което

представлява 75,00% (седемдесет и пет на сто) от капитала на “ХипоКредит” АД и следователно има контрол върху дружеството.

Начинът на упражняване на контрол върху Дружеството е посредством пряко притежаване на над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание (§1, т.13, буква „а” от ДР на ЗППЦК).

С оглед предотвратяване и избягване на злоупотреби от страна на лицата, които упражняват контрол върху Дружеството, съществуват нарочни мерки, реализацията на които цели именно избягването и предотвратяването на подобна злоупотреба.

Така например съгласно чл. 24, ал. 2 и ал.3 от Устава на „ХипоКредит” АД и съгласно чл. 223, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала, могат да искат свикване на Общо събрание на акционерите. Ако това искане не бъде удовлетворено или ако Общото събрание на акционерите не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, съответният съд по регистрацията свиква общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Също така съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон акционерите, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството могат след обнародване на поканата за свикване на общото събрание или след изпращане на поканите за събранието, да искат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание. Процедурата за това е разписана в Търговския закон.

В чл. 229 от Търговският закон е предвидено задължение спрямо акционер или негов представител да не участва в гласуването, когато се разглеждат въпроси за: 1. предявяване на искове срещу него; и 2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Съгласно чл. 29, ал. 6 от Устава на дружеството и чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно действащите разпоредби на Търговския закон, освен в случаите когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

11.3. ДОГОВОРНОСТИ, ВОДЕЩИ ДО ПОСЛЕДВАЩА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Нито на Емитента, нито на неговите акционери е известна информация за договорености, действието на които може на следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента.

12. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Одитираните неконсолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2005 г. и 2006 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Одитираните консолидирани финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади за финансовите години 2005 г. и 2006 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

12.2. ОТЧЕТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

Отчетите за управлението, по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, за 2005 г. и 2006 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

12.4. МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Неодитираните неконсолидирани междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), за периода 01.01.2007 г. – 30.09.2007 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Неодитираните консолидирани междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), за периода 01.01.2007 г. – 30.09.2007 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Входящи номера на предоставените отчети на „ХипоКредит“ АД в Комисията за финансов надзор:

<i>ОТЧЕТ</i>	<i>Вх. №</i>	<i>ДАТА</i>
Одитиран неконсолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2005 г.	P5-05-00/4	31.03.2006
Одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2005 г.	P5-05-00/9	29.06.2006
Одитиран неконсолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2006 г.	P5-05-00/4	30.03.2007
Одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2006 г.	X3	27.06.2007
Неодитиран неконсолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г.	X3	29.10.2007
Неодитиран консолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г.	X3	29.11.2007

<i>БАЛАНС (BGN'000)</i>	<i>31.12.2005</i>	<i>30.09.2006</i>	<i>31.12.2006</i>	<i>30.09.2007</i>
<i>НЕКОНСОЛИДИРАН</i>	<i>одитиран</i>	<i>неодитиран</i>	<i>одитиран</i>	<i>неодитиран</i>
<i>АКТИВИ</i>				
Парични средства	442	1 169	1 228	371
Финансови активи държани за търгуване	514	-	-	-
Ипотечни кредити	24 025	35 871	37 697	40 912
Имоти, машини и оборудване	21	2	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	350	450	450	451
Други активи	8	542	230	518
ОБЩО АКТИВИ	25 360	38 034	39 606	42 253

ПАСИВИ				
Задължения по облигационни заеми	17 580	27 940	27 848	28 083
Банкови заеми	2 552	5 440	6 530	5 960
Търговски заеми	3 990	2 698	2 747	2 896
Други кредитори	224	775	1 228	913
ОБЩО ПАСИВИ	24 346	36 853	38 353	37 852
КАПИТАЛ				
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Натрупана печалба (загуба)	14	181	253	401
ОБЩО КАПИТАЛ	1 014	1 181	1 253	4 401
ОБЩО ПАСИВИ И КАПИТАЛ	25 360	38 034	39 606	42 253

<i>БАЛАНС (BGN'000)</i>	<i>31.12.2005</i>	<i>30.09.2006</i>	<i>31.12.2006</i>	<i>30.09.2007</i>
<i>КОНСОЛИДИРАН</i>	<i>одитиран</i>	<i>неодитиран</i>	<i>одитиран</i>	<i>неодитиран</i>
АКТИВИ				
Парични средства	942	1 801	1 861	980
Финансови активи държани за търгуване	514	-	-	-
Ипотечни кредити	24 025	35 871	37 697	40 912
Имоти, машини и оборудване	21	2	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-	-
Други активи	8	542	220	530
ОБЩО АКТИВИ	25 510	38 216	39 779	42 423
ПАСИВИ				
Задължения по облигационни заеми	17 580	27 940	27 848	28 083
Банкови заеми	2 552	5 440	6 530	5 960
Търговски заеми	3 990	2 698	2 747	2 896
Други кредитори	227	771	1 229	913
ОБЩО ПАСИВИ	24 349	36 850	38 354	37 852
Малцинствено участие	149	194	191	190
КАПИТАЛ				
Акционерен капитал	1 000	1 000	1 000	4 000
Натрупана печалба (загуба)	12	172	234	142
Общи резерви	-	-	-	239
ОБЩО КАПИТАЛ	1 012	1 172	1 234	4 381
ОБЩО ПАСИВИ И КАПИТАЛ	25 510	38 216	39 779	42 423

<i>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (BGN'000)</i>	<i>31.12.2005</i>	<i>30.09.2006</i>	<i>31.12.2006</i>	<i>30.09.2007</i>
<i>НЕКОНСОЛИДИРАН</i>	<i>одитиран</i>	<i>неодитиран</i>	<i>одитиран</i>	<i>неодитиран</i>
Приходи от лихви	1 446	2 186	3 061	2 569
Разходи за лихви	(1 328)	(1 893)	(2 642)	(2 285)
Нетен приход (разход) от лихви	118	293	419	284
Други приходи	44	37	38	18
	162	330	457	302
Други финансови приходи (разходи) - нето	2	(27)	(43)	(29)
Разходи за заплати	(63)	(55)	(76)	(57)
Други оперативни разходи	(69)	(51)	(71)	(51)
Печалба (загуба) от обичайната дейност	32	197	267	165
Актив по отсрочени данъци	-	-	-	-
Разходи за данъци	(3)	(30)	(28)	(17)
Нетна печалба (загуба)	29	167	239	148

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ (BGN'000) КОНСОЛИДИРАН	31.12.2005 одитиран	30.09.2006 неодитиран	31.12.2006 одитиран	30.09.2007 неодитиран
Приходи от лихви	1 446	2 191	3 070	2 578
Разходи за лихви	(1 328)	(1 893)	(2 642)	(2 285)
Нетен приход (разход) от лихви	118	298	428	293
Други приходи	46	37	38	18
	164	335	466	311
Други финансови приходи (разходи) - нето	-	(27)	(43)	(29)
Разходи за заплати	(64)	(60)	(83)	(63)
Други оперативни разходи	(71)	(66)	(98)	(56)
Печалба (загуба) от обичайната дейност	29	182	242	163
Актив по отсрочени данъци	(3)	-	-	-
Разходи за данъци		(27)	(28)	(17)
Малцинствен дял от печалбата/загубата	(1)	(5)	(8)	(1)
Нетна печалба (загуба)	27	160	222	147

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК (BGN'000) НЕКОНСОЛИДИРАН	31.12.2005 одитиран	30.09.2006 неодитиран	31.12.2006 одитиран	30.09.2007 неодитиран
Паричен поток от оперативна дейност:				
Нетна печалба	29	167	239	148
Амортизация на активи	10	2	2	-
Приходи (разходи) от лихви	-	(293)	(419)	(284)
Други дебитори	(1)	(534)	(222)	(288)
Други кредитори	201	551	1 004	(315)
Нетни парични средство получени от оперативна дейност	239	(107)	604	(739)
Паричен поток от инвестиционна дейност:				
Покупка на активи	-	18	18	-
Финансови активи, държани за търгуване	22	514	514	-
Отпуснати ипотечни заеми	(17 818)	(9 660)	(10 611)	(646)
Инвестиции в дъщерни предприятия	(350)	(100)	(100)	(1)
Нетен поток от инвестиционна дейност	(18 146)	(9 228)	(10 179)	(647)
Паричен поток от финансова дейност:				
Собствен капитал	-	-	-	3 000
Получени заеми	18 237	10 062	10 361	(2 471)
Нетен поток от финансова дейност	18 237	10 062	10 361	529
Изменение на паричните средства	330	727	786	(857)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	112	442	442	1 228
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	442	1 169	1 228	371

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК (BGN'000) КОНСОЛИДИРАН	31.12.2005 одитиран	30.09.2006 неодитиран	31.12.2006 одитиран	30.09.2007 неодитиран
Паричен поток от оперативна дейност:				
Нетна печалба	27	160	222	147
Амортизация на активи	10	2	2	-
Разходи за данъци	-	27	-	-
Приходи (разходи) от лихви	-	(298)	(428)	(293)

Други дебитори	(1)	(534)	(212)	(310)
Други кредитори	204	517	1 002	(316)
Нетни парични средство получени от оперативна дейност	240	(126)	586	(772)
Паричен поток от инвестиционна дейност:				
Покупка на активи	-	18	18	-
Финансови активи, държани за търгуване	22	514	514	-
Отпуснати ипотечни заеми	(17 818)	(9 655)	(10 602)	(637)
Малцинствено участие	149	45	42	(1)
Нетен поток от инвестиционна дейност	(17 647)	(9 078)	(10 028)	(638)
Паричен поток от финансова дейност:				
Собствен капитал	-	-	-	3 000
Получени заеми	18 237	10 063	10 361	(2 471)
Нетен поток от финансова дейност	18 237	10 063	10 361	529
Изменение на паричните средства	830	859	919	(881)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	112	942	942	1 861
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	942	1 801	1 861	980

12.5. ДЪРЖАВНИ, ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма висящи държавни, правни или арбитражни производства, страна по които да е “ХипоКредит” АД, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността на групата.

12.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2007 г. до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпвали съществени промени във финансовата и търговската позиция на емитента.

13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

13.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акциите на „ХипоКредит” АД са обикновенни, поименни и с право на глас.

Всички акции на емитента са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял, съизмерими с номиналната стойност на акцията.

Долупосочените данни за акционерния капитал на Дружеството са актуални към датата на съставяне на настоящия документ.

Размер на акционерния (основния) капитал	4 000 000 лв.
Номинална стойност на акция	100 лв.
Записани и изцяло изплатени акции	40 000 броя

Акционерния капитал на емитента е изцяло изплатен от акционерите.

13.2. УЧРЕДИТЕРЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Дружеството е учредено на 22.01.2004 г. от „ХипоАктив” ЕООД и „Ти Би Ай Еф България” АД.

„ХипоКредит” АД е вписано в Регистъра на търговските дружества, парт. № 83558, рег. 1, том 1018, стр. 83 с Решение № 1 от 29.04.2004 г. по ф. д. 3608/2004 г. на Софийски градски съд.

Устава на Дружеството е приет на учредителното събрание на Дружеството от 22.01.2004 г. с последно изменение от 31.07.2007 г.

Предметът на дейност на „ХипоКредит” АД е: финансиране на проекти, предоставяне на гаранции, търговско посредничество и представителство, както и всички други дейности, незабранени със закон, включително и след издаване на съответните разрешения, когато такива се изискват по закон (Решение по т. 1 от Протокола от учредителното събрание на Дружеството от 22.01.2004 г. и чл. 4 от Устава).

Дружеството свиква общо събрание на акционерите си чрез писмена покана до всеки от акционерите или чрез покана, публикувана в Държавен вестник (чл. 24, ал. 3 от Устава).

14. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност, по които Дружеството е страна и които са от значение за задълженията на Дружеството към притежателите на облигации от настоящата емисия.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

Никой от посочените в настоящия Регистрационен документ експерти или консултанти не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в емитента, съответно възнаграждението им да зависи от успеха на допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, за което е изготвен този документ.

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и доколкото емитента е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

- Българска Народна Банка (www.bnb.bg)
- Национално сдружение „Недвижими имоти” (www.nсни.bg);
- Национален статистически институт (www.nси.bg);
- Страници в Интернет на търговски банки.

16. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за регистрация, следните документи (или копия от тях), могат да бъдат инспектирани:

- а) първо съдебно решение за вписване в търговския регистър;
- б) удостоверение за актуална съдебна регистрация на емитента;
- в) регистрация по БУЛСТАТ;
- г) протокол от учредителното събрание и устав на емитента;
- д) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
- е) историческа финансова информация на емитента за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите от настоящата емисия, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

“ХипоКредит” АД,

Адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14 - партер

Телефон: +359 (2) 970 49 12

Факс: +359 (2) 970 49 39

Е-mail: m.boteva@hypocredit.bg

Лице за контакт: Милена Ботева – Член на Съвета на директорите, от 09,00 до 18,00 ч.

17. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаните лица, в качеството си членове на Съвета на директорите на Дружеството, с подписа си, положен на 07.01.2008 г., декларират, че Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД, отговаря на изискванията на закона и доколкото им е известно информацията, съдържаща се в него, е вярна и пълна.


.....
Мария Цукровска
Председател на СД
„ХипоКредит“ АД


.....
Валентин Гълъбов
Зам. председател на СД
„ХипоКредит“ АД


.....
Иво Георгиев
Изпълнителен Директор
„ХипоКредит“ АД


.....
Ивайло Ботев
Изпълнителен Директор
„ХипоКредит“ АД



.....
Красимир Гумнишки
Член на СД
„ХипоКредит“ АД


.....
Милена Колева Ботева
Член на СД
„ХипоКредит“ АД



18. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Долуподписаният, в качеството си съставител на финансовите отчети на „ХипоКредит“ АД, с подписа си, положен на 07.01.2008 г., декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД информация, свързана с изготвените от него финансови отчети, е вярна и пълна.



.....
Иван Костадинов
Главен счетоводител
„ХипоКредит“ АД

20. ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

Долуподписаните лица, в качеството си лица изготвили Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД, с подписа си, положен на 07.01.2008 г., декларират, че доколкото им е известно, информацията в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на корпоративни обезпечени облигации на „ХипоКредит“ АД е вярна и пълна.

 Ивайло Ботев Изпълнителен директор „ХипоКредит“ АД		 Стоян Тошев Изпълнителен директор „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
 Милена Ботева Член на СД „ХипоКредит“ АД		 Валентина Цонева Изпълнителен директор „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
		 Николай Цветанов Експерт Корпоративни финанси „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
		 Вера Желязкова Юрист „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Първо съдебно решение за вписване в търговския регистър;
2. Удостоверение за актуална съдебна регистрация;
3. Регистрация по БУЛСТАТ;
4. Устав на емитента;
5. Одитиран неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2005 г. и Отчет за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството за 2005 г., представен в КФН с писмо № P5-05-00/4 от 31.03.2006 г.;
6. Одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2005 г., представен в КФН с писмо № P5-05-00/9 от 29.06.2006 г.;
7. Одитиран неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2006 г. и Отчет за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството за 2006 г., представен в КФН с писмо № P5-05-00/4 от 30.03.2007 г.;
8. Одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2006 г., представен в КФН чрез системата ЕКСТРИ на 26.06.2007 г.;
9. Неодитиран неконсолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г., представен в КФН чрез системата ЕКСТРИ на 29.10.2007 г.;
10. Неодитиран консолидиран междинен финансов отчет към 30.09.2007 г., представен в КФН чрез системата ЕКСТРИ на 29.11.2007 г.;
11. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, представена в КФН с писмо № P5-05-00/4 от 30.03.2007 г.