

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ГОДИШНА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ИЗГОТВЕНИ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ИЗИСКВАНИЯТА НА МСФО,
ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И
ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

КЪМ
31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА С ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	15
БАЛАНС	16
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	17
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	18
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	19
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	58

„ХипоКредит” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

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

„ХипоКредит” АД, гр. София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година, с капитал 1,000,000 (един милион) лева, разпределен в 10,000 /десет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.01.2008 г. с ЕИК 131241783.

Седалището на дружеството е гр. София, ул. „Лисец”, №7, ет.3.

Към 31.12.2018 г. капиталът на дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

Предметът на дейност е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2018		31.12.2017	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	-	-	5,000	7.14
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	-	-	5,000	7.14
„Кефер“ ООД	10,000	14.28	-	-
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72	60,000	85.72
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2018 г. членове на Съвета на директорите са:

- Ивелина Андреева Александрова – Член на Съвета на директорите
- Кей Ел Ес Ен ООД, представлявано от Управителя Николай Ценков Нешев – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор

През 2018 г. няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

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

Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Лисец”, №7

„ХипоКредит” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Емилия Аспарухова Любенова няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2018 г.:

Управител, „Кредитекс” ООД
Изпълнителен директор „Ти Би Ай Лизинг” ЕАД

Ивелина Андреева Александрова – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Лисец”, №7

Ивелина Андреева Александрова притежава 100% от капитала на „Прайм фасилити сървисиз” ЕООД и „А&И Солюшън” ЕООД и няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Участие в други дружества като член на управителните или контролните органи към 31.12.2018 г.:

Управител, „Йонел” ЕООД
Управител, „АМС България” ООД
Член на Съвета на директорите, „Индустриал Лизинг” ЕАД
Управител, „Прайм фасилити сървисиз” ЕООД
Управител, „А&И Солюшън” ЕООД

Кей Ел Ес Ен ООД притежава 100% от капитала на следните дружества:

„Хета Асет Резолушън България“ ЕООД
„Хета Асет Резолушън АУТО България“ ЕООД
„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД
„Индустриал Лизинг“ ЕАД

Към 31.12.2018 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2018 г. в Дружеството на трудов договор работи 1 човек.

През 2018 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1,309 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 3,577 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 3,577 хил. лева, което е увеличение с 3,153 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2017 година.

Към 31.12.2018 година паричните средства на дружеството възлизат на 192 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2018	2017	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	2018/2017
			(хил. лв.)
Приходи от лихви	355	1,221	(866)
Други финансови приходи	954	1,102	(148)
Общо	1,309	2,323	(1,014)

„ХипоКредит” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2018 г.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2018	2017	Изменение 2018/2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	139	175	(36)
Разходи за възнаграждения	296	334	(38)
Други разходи	115	9	106
Общо	550	518	32

Общият размер на оперативните и административни разходи се увеличил с 32 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2018	2017	2018/2017
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(635)	(727)	92
Приходи от лихви	355	1,221	(866)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(3,649)	(1,255)	(2,394)
Други финансови приходи/разходи, нетно	950	937	13
Други приходи/разходи, нетно	(598)	(600)	2
Финансов резултат преди данъци	(3,577)	(424)	(3,153)
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(3,577)	(424)	(1,861)

Финансовият резултат за 2018 г. е загуба в размер на 3,577 хил. лева, която се увеличава с 3,153 хил. лв. спрямо 2017 г. Причината е в по-ниските приходи от лихви и направената обезценка през годината.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2018	2017
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-273%	-18%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-177%	-8%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-373%	-118%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	39.95	40.96
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	23,14	26.65
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.47	0.30
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.11	0.28
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	8.95	3.60

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2018 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит” АД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2019 г. тенденцията ще бъде запазена, като при благоприятна промяна в пазарната конюнктура решението подлежи на преразглеждане.

Падежите по двата облигационни заема са удължени съответно до 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно – се променя или отменя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

По отношение на ликвидността на компанията в бъдеще, през 2019 г., дружеството ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

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

Годишният финансов отчет на „ХипоКредит” АД е изготвен към 31.12.2018 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 11.02.2019 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2018 г.

3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е 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 ипотeki и/или да си осигури финансиране за дейността. В условията на усложнена макроикономическа среда, следните фактори оказват основно влияние върху фирмения риск: затруднения достъп до финансиране на икономическите агенти, влошена икономическа обстановка, волативна бизнес среда. Несигурността може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. Това означава, че колкото по-променливи и по-непостоянни са приходите на дадено дружество, толкова по-голяма е несигурността дружеството да реализира положителен финансов резултат, т.е. рискът за инвеститорите, респективно кредиторите ще бъде по-висок.

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

Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който все още не е компенсиран.

Кредитен риск

„ХипоКредит” АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния 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;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрита загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- 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. Ограничава 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 е извършена оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

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

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.

Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. дружеството редуцира кредитната си задължияност за сметка на наличния паричен ресурс. През периода 2008 г. - 2018 г. не са издавани дългови ценни книжа. В периода декември 2012 г. - декември 2018 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 8,101 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 3,925 броя изкупени собствени облигации с номинал 2,473 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 74 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 51 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2018 г. е в размер на 980 хил. евро.

Към края на 2018 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „ХипоКредит” АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка), като във всеки договор е вписана клауза за неин минимален размер. Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

Валутен риск

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Дружеството е ограничило във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и търговски заеми) в евро, и от друга страна е сключвало договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

5. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност. Настъпилата през 2008 г. глобална финансова криза все още се отразява върху дейността на дружеството в следните направления:

5 а. Трудности при реализация (продажба) на придобитите от дружеството имоти, обезпечения по финансираните проекти.

Регистрираните в края на 2009 г. трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през следващите няколко години по отношение на нежилищните имоти и имотите в някои райони на страната. Намаляването на обема на сделките, както и сериозната стагнация при търговията с имоти в някои райони, наблюдавани през периода на криза, запазват същото ниво и през 2018 г.

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

През периода от началото на кризата нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на „ХипоКредит” АД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, през 2018 г. „ХипоКредит” АД отново обезцени свои финансови активи.

5 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост, тъй като дружеството изплаща само лихви. През 2018 г. „ХипоКредит” АД продължи да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството са в полза на кредитора, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Един от преките ефекти на финансовата криза върху „ХипоКредит” АД е и увеличаване на просрочените заеми, като след определен период на просрочие дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

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

Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

През 2019 г. дружеството не предвижда намаление на персонала и ще положи усилия той да бъде запазен.

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

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства ще се използват за погасяване на задълженията по издадените от „ХипоКредит” АД облигационни емисии.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

6. Наличие на клонове на дружеството

Към 31.12.2018 г. дружеството няма открити клонове.