

## **1. Обща информация**

### **Правен статут**

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

Седалището на дружеството е : град София, бул. „Цариградско шосе”, блок 14 партер.

Към 31.12.2017 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 7,000,000 (седем милиона) лева, разпределени в 70,000 /седемдесет хиляди/ нови обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Предметът на дейност на дружеството 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).

## **2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи**

### **База за изготвяне на финансовия отчет**

#### **Съответствие**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

### **Допълнително оповестяване за действащо предприятие**

Предвид на признаците за раздвижване на пазара на недвижими имоти, както в посока на нарастване на цените на имотите, така и в посока на броя на регистрираните сделки и от друга страна големия брой имоти, притежавани от дружеството, придобити по договорите за заем, ръководството очаква подобряване на възможностите за реализация и увеличаване на паричния ресурс за обслужване на задълженията на дружеството.

### **Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2017 г.**

Към отчетната дата са издадени следните изменения към съществуващи стандарти от СМСС и приети от ЕС, които влизат в сила от 1 януари 2017 г.:

- Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Целта на измененията е във финансовите отчети да бъдат включени такива оповестявания, които да дадат възможност на ползвателите на финансовите отчети да оценят измененията в задълженията в резултат на финансовата дейност.

Следните изменения на задълженията в резултат на финансовата дейност подлежат на оповестявания (доколкото се смята за необходимо): изменения в паричните потоци от финансова дейност; изменения в резултат на получаване или загуба на контрол в дъщерни дружества или други бизнеси; ефект от промените във валутните курсове; изменения в справедливата стойност и други изменения. Тези изменения на задълженията в резултат на финансовата дейност трябва да се оповестят отделно от измененията в други активи и пасиви.

Дружеството е приложило тези изменения за първи път през отчетния период. Задълженията на дружеството от финансовата дейност представляват получени облигационни заеми (прил. 15) и заеми от свързани лица (прил. 26). Равнение между началните и крайните салда по задължения с промените, произтичащи от финансова дейност е представено в прил. 19. В съответствие с преходните разпоредби на измененията дружеството не е оповестило сравнителна информация за предходния период. С изключение на допълнителното оповестяване в прил. 19 прилагането на тези изменения не е оказало влияние върху финансовия отчет на дружеството.

- Изменения на МСС 12: Отчитане на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Измененията разясняват следните аспекти: нереализираните загуби от дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност и оценявани по себестойност за данъчни цели пораждат намаляема временна разлика, независимо от това дали притежателят на дълговия инструмент очаква да възстанови балансовата му стойност чрез продажбата на инструмента или чрез неговата употреба; балансовата стойност на актива не ограничава преценката за вероятните бъдещи данъчни печалби; при преценката за бъдещи данъчни печалби се изключват намаленията за данъчни цели, в резултат на обратно проявление на намалеми временни разлики; предприятието оценява отсрочен данъчен актив в комбинация с другите отсрочени данъчни активи. Когато данъчното законодателство ограничава приспадането на данъчни загуби, предприятието оценява отсрочения данъчен актив в комбинация с други отсрочени данъчни активи от същия вид.

Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да оказва влияние върху финансовия отчет на дружеството, тъй като дружеството оценява достатъчността на бъдещите данъчни печалби по начин, който е последователен с тези изменения.

- Годишни подобрения на МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г., приети от ЕС на 7 февруари 2018 г., публикувани в ОВ на 8 февруари 2018 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане на МСФО за първи път премахва краткосрочните освобождавания от прилагане, защото първоначалната цел при въвеждането им е изпълнена.

Изменението на МСФО 12 Оповестявания на участия в други предприятия изяснява обхвата на стандарта като уточнява, че изискванията за оповестявания са приложими за участията на дружествата, изброени в параграф 5 (с изключение на тези изброени в параграфи Б10 - Б16), които са класифицирани като държани за продажба, държани за дистрибуция или представляват преустановени дейности съгласно МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности.

Измененията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия изясняват, че при първоначално признаване изборът за оценка на инвестиция в асоциирано или в съвместно предприятие по справедлива стойност през печалби и загуби, когато инвестицията е държана от дружество, което инвестира в рисков капитал или друго отговарящо на условията дружество е приложим за всяка инвестиция в асоциирано и съвместно предприятие поотделно.

Дружеството е приложило изменението на МСФО 12, включено в Годишни подобрения на МСФО 2014 г. – 2016 г. за първи път през отчетния период. Другите изменения, включени в пакета все още не са в сила и не са приложени по-рано от дружеството.

Прилагането на изменението на МСФО 12 не е имало ефект върху финансовия отчет на дружеството, тъй като дружеството няма участия.

**Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила**

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.

Окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти обединява фазите от проекта на СМСС за замяна на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване по отношение на класификация и оценка, обезценка и отчитане на хеджирането. Тази окончателна версия на МСФО 9 добавя новия модел на очакваната загуба при обезценка, променя модела за класификация и оценка на финансовите активи, чрез добавяне на нова категория – оценяван по справедлива стойност през друг всеобхватен доход за някои дългови инструменти и дава допълнителни насоки относно начина за прилагане на теста за бизнес модела и характеристиките на договорните парични потоци. Тази окончателна версия също добавя ограничени промени към класификацията и оценката на финансовите активи. Стандартът заменя всички предишни версии на МСФО 9.

На база на анализа на финансовите активи и финансовите пасиви към 31 декември 2017 година според съществуващите факти и обстоятелства към тази дата ръководството на дружеството е преценило ефекта от МСФО 9 върху финансовия отчет на дружеството, както следва:

#### Класификация и оценка

- вземания по отпуснати кредити (прил. 12), отчитани по амортизирана стойност и държани с цел събиране на договорени парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената главница. Тези финансови активи ще продължат да бъдат отчитани последващо по амортизирана стойност след прилагането на МСФО 9.
- всички останали финансови активи и финансови пасиви ще бъдат оценявани на същата база, която е възприета текущо по МСС 39.

#### Обезценка

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, вземания по отпуснати кредити (прил. 12) ще подлежат на изискванията за обезценка по МСФО 9, в сила от 01.01.2018 г.

За определяне на кредитния риск дружеството класифицира предоставените заеми в три категории, в зависимост от които определя необходимостта от обезценка.

В таблицата по-долу са показани експозициите, комбинирани в групи със сходни характеристики на кредитния риск, както следва:

<b>Категория</b>	<b>База за определяне на категорията</b>	<b>База за признаване на очаквана кредитна загуба</b>
Редовни	Вземания по предоставени заеми на клиенти с висок кредитен рейтинг (просрочие от 0 до 30 дни)	Очаквани кредитни загуби за 12 месеца
Под наблюдение	Вземания по предоставени заеми с просрочие от 30 до 60 дни	Очаквани кредитни загуби за целия срок на договора за заем
Нередовни	Вземания по предоставени заеми с просрочие над 60 дни	Очаквани кредитни загуби за целия срок на договора за заем
За отписване	По преценка на ръководството	Отписани

В таблицата по-долу е направена съпоставка относно класификацията на последващото оценяване на финансовите активи и пасиви на дружеството между МСС 39 и МСФО 9.

	<b>МСС 39</b>	<b>МСФО 9</b>
	<b>Класификация за последващо оценяване</b>	<b>Класификация за последващо оценяване</b>
<b>Активи</b>		
Отпуснати кредити, нетно	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Други активи	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
<b>Пасиви</b>		
Задължения по облигационни заеми	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Търговски заеми	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Други кредитори	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност

По принцип ръководството очаква, че прилагането на модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9 ще доведе до по-ранно признаване на кредитни загуби за съответните позиции и увеличение на сумата на обезценката за тях.

По отношение на вземанията по предоставени заеми (прил. 12) ръководството е преценило, че е налице увеличение на кредитния риск, поради което за тях се очаква да бъдат признавани очакваните кредитни загуби за целия срок на договора.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството все още не е изчислило ефекта от промените в кредитния риск на финансовите активи и пасиви при първоначалното прилагане на МСФО 9, който влиза в сила от 01.01.2018 г.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 септември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 октомври 2016 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Измененията в Разясненията към МСФО 15 - Приходи от договори с клиенти се отнасят до три от петте идентифицирани стъпки (определянето на задълженията за изпълнение, възнаграждения, реализирани като принципал или агент и лицензиране) и предоставят преходен период за прилагане за изменени договори и приключени договори. МСФО 15 изисква от предприятията да определят задълженията си за изпълнение на база разграничими определени (обещани) стоки или услуги. Когато друга страна е включена в предоставянето на стоки или услуги на клиент (възнаграждение като принципал или агент), МСФО 15 изисква предприятието да определи дали то участва в сделката като принципал или агент, в зависимост от това дали упражнява контрол върху стоките или услугите преди те да бъдат прехвърлени към клиента. Когато дружество предоставя лиценз, който е разграничим от други обещани стоки или услуги, предприятието следва да определи дали лицензът се прехвърля в даден момент от време или след изтичането на даден период от време в зависимост от това, дали договорът изисква предприятието да предприеме действия, които съществено ще повлияят на интелектуалната собственост, върху която купувачът има права. За прилагането на преходен период за прилагане СМСС предоставя два допълнителни практически способа (прилагани по избор): предприятието не следва да коригира договори, които са завършени към началото на най-ранния представен период (само ако се използва пълният ретроспективен метод); за договори, които са изменени преди началото на най-ранния представен период, предприятията не следва да преизчисляват договорите ретроспективно, а следва да посочат общия ефект от измененията, които са настъпили преди началото на най-ранния представен период (приложимо и за тези, които следва да отчетат общ ефект от първоначално прилагане на стандарта на датата на първоначалното прилагане).

Ръководството все още не е завършило първоначалната оценка на възможния ефект на МСФО 15 и разясненията към МСФО 15 върху финансовия отчет на дружеството. С изключение на представянето на по-подробни оповестявания за приходните сделки на дружеството, ръководството не очаква прилагането на МСФО 15 да има значителен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Ръководството не очаква промени по отношение на признаването и оценяването на приходите на дружеството при МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи.

- Изменения на МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

СМСС е издал изменения на МСФО 4, които предоставят две опции на предприятията, сключващи застрахователни договори, които са в обхвата на МСФО 4: опция, която позволява на дружествата да рекласифицират приход или разход, свързан с определени финансови активи от печалби и загуби в друг всеобхватен доход (т.н. подход на налагане); опция за временно освобождаване от прилагане на МСФО 9 за предприятия, чиято преобладаваща дейност е сключването на договори в обхвата на МСФО 4 (т.н. подход на разсрочване). Предприятие, което е избрало да прилага първата опция ретроспективно по отношение на отговарящи на условията финансови активи прилага опцията, когато за първи път започне да прилага МСФО 9, а предприятие, което е избрало да прилага втората опция я прилага за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Прилагането на двата подхода е изборно и може да бъде преустановено преди да започне прилагането на новия стандарт за застрахователните договори.

- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикуван в ОВ на 9 ноември 2017 г.

Стандартът уточнява как във финансовите отчети на базата на МСФО следва да се отчитат, оценяват, представят и оповестяват лизинговите договори. МСФО 16 представя един единствен счетоводен модел за лизингополучателя, като изисква от последния да отчита активи и пасиви за всички лизингови договори, освен ако срокът на лизинговия договор е 12 месеца или по-малко или ако активът, предмет на лизинговия договор е с ниска стойност. Лизингодателите следва да продължат да класифицират лизингите като оперативни и финансови, като подходът на МСФО 16 към счетоводното отчитане при лизингодателите остава по същество непроменен в сравнение с предшестващия МСС 17.

Ръководството е в процес на първоначална оценка на потенциалния ефект върху финансовия отчет. Дружеството все още не определило количественото въздействие, което ще окаже приемането на МСФО 16 върху отчитаните активи и пасиви. Количественият ефект ще зависи, както от избрания метод за преход, избраните възможности по избор и изключения за признаване, така и от всички допълнително сключени споразумения за лизинг. Не е практично да бъде представена оценка на финансовия ефект до приключването на първоначалния преглед от ръководството, Дружеството очаква да оповести своя подход за преход и количествена информация преди прилагането на стандарта.

И все пак ръководството счита, че прилагането на МСФО 16 няма да има съществен ефект върху финансовия отчет на дружеството в следните случаи:

- по отношение на лизинговите договори (оперативен лизинг), по които дружеството е лизингополучател, тъй като досегашното отчитане на лизинговите договори се очаква да бъде продължено съгласно изискванията на новия стандарт.

#### **Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС**

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети:

- МСФО 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.), в сила от 1 януари 2021 г. 2021

МСФО 17 заменя МСФО 4 и изисква застрахователните задължения да бъдат оценявани по текуща стойност на изпълнението. МСФО 17 осигурява по-добър единен подход за оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изскавания са разработени с цел постигане на последователно и базирано на принципи отчитане на застрахователните договори. Разрешено е по-ранно прилагане, ако и двата стандарта МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти също са приложени.

- Изменения на МСФО 2: Класификация и оценка на сделки с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

СМСС допълва стандарта с насоки по отношение на плащанията на базата на акции, уреждани с парични средства, съдържащи условие за изпълнение, които въвеждат изисквания за водене на отчетност, следващи същия подход като при плащанията на базата на акции, които се уреждат чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Съветът е въвел следното изключение в стандарта: плащания на базата на акции, които дружеството урежда нетно се класифицират като уреждани с инструменти на собствения капитал изцяло, ако плащането би било класифицирано като такова, уреждано с инструменти на собствения капитал, в случай че не съдържаеше характеристиката за нетно уреждане. СМСС въвежда следните разяснения, когато плащане на базата на акции, уреждано с парични средства се изменя в плащане на базата на акции, уреждано с инструменти на

собствения капитал поради промени в условията: при такива промени първоначално отчетеното задължение по плащането на базата на акции, уреждано с парични средства се отписва, а плащането на базата на акции, уреждано с инструменти на собствения капитал се отчита на датата на промяната по справедлива стойност, доколкото са извършени услуги към датата на промяната; всяка разлика между балансовата стойност на задължението към датата на промяната и сумата, която се отчита в собствения капитал на същата дата се признава в печалби и загуби веднага.

- Изменения на МСС 40: Прехвърляне на инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

Направеното изменение определя, че е налице прехвърляне на имоти към или от инвестиционни имоти тогава и само тогава, когато има доказателство за промяна в използването. Промяна в използването възниква, ако имотът започне да отговаря или престане да отговаря на дефиницията за инвестиционен имот. Промяна в намерението на ръководството за ползването на даден имот само по себе си не представлява доказателство за промяна в използването на актива. Стандартът предоставя списък от обстоятелства, който е обозначен като неизчерпателен, за разлика от предходния изчерпателен списък.

- Изменения на МСФО 9: Предплащания с отрицателно компенсиране (издадени на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Промяната съществуващите изисквания в МСФО 9 относно правата при прекратяване с оглед да бъде позволено оценяването по амортизирана стойност (или в зависимост от бизнес модела – по справедлива стойност през друг всеобхватен доход) дори и в случай на плащане с отрицателно компенсиране.

- Изменения на МСС 28: Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия и в съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Направено е изменение, което изяснява, че предприятието прилага МСФО 9 при дългосрочните инвестиции в асоциирани предприятия или съвместни предприятия, представляващи част от нетната инвестиция в асоциираното предприятие или съвместното предприятие, но към която не се прилага методът на собствения капитал.

- Годишни подобрения на МСФО 2015 г. – 2017 г. (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации изясняват, че когато предприятието придобива контрол върху бизнес, който е съвместна дейност, то преоценява предишната инвестиция в този бизнес. Измененията на МСФО 11 Съвместни предприятия изясняват, че когато предприятието придобие съвместен контрол върху бизнес, който е съвместна дейност, предприятието не преоценява предишната инвестиция в този бизнес.

Измененията на МСС 12 Данъци върху дохода изясняват, че всички последствия върху данъците върху дохода от дивиденди (т.е. от разпределение на печалби) трябва да се признават печалбата или загубата, независимо от това, как е възникнал данъкът.

Измененията на МСС 23 Разходи по заеми изясняват, че ако някакъв конкретен заем остане непогасен след като свързаният актив е готов за предназначения си използване или продажба, този заем става част от средствата, които предприятието придобива под формата на общи заеми, когато изчислява процента на капитализация за общите заеми.

- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

Разяснението пояснява отчитането на сделки, които включват получаването на авансово плащане в чуждестранна валута. То покрива случаите, при които се признава непаричен актив или пасив, в резултат на плащане или получаване на авансова вноска преди признаването на актив, разход или приход. Разяснението не се прилага, когато предприятие оценява актива, разхода или прихода при първоначалното признаване по справедлива стойност или по справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение на дата, различна от датата на първоначалното признаване на непаричния актив или пасив. Разяснението не се прилага и за данъци върху дохода, застрахователни договори или презастрахователни договори.

- КРМСФО 23 Несигурност при отчитането на данъка върху дохода (издадено на 7 юни 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Разяснението се отнася за определянето на облагаемата печалба (данъната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки, когато има несигурност за отчитането на данъка върху дохода по МСС 12. По-конкретно то съобразява:

- дали данъчното отчитане следва да се вземе предвид общо;
- предположенията за проверките от страна на данъчните органи;
- определянето на облагаемата печалба (данъната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки;
- ефектът от промените във фактите и обстоятелствата.

Финансовият отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

### **Операции с чуждестранна валута**

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2017 година. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход.

### **Имоти, машини и съоръжения**

#### ***Собствени активи***

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

#### ***Последващи разходи***

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



### **Амортизация**

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

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

	<b>Счетоводни амортизационни ставки</b>	<b>Данъчни амортизационни ставки</b>
Компютри	50%	50%

Съгласно бъдещи промени в корпоративното данъчно законодателство, дружеството може да приеме политика за данъчни амортизационни ставки в определените от Закона за корпоративното подоходно облагане граници.

### **Предоставени заеми**

Кредитите, предоставени от дружеството, включват вземания, при които паричните средства са предоставени директно на длъжника. Първоначалното им признаване е по справедлива стойност, като впоследствие те се отразяват по амортизируемата им стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

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

### **Обезценка на активи**

Балансовата стойност на активите на дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса, с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност.

Критерият, който дружеството използва за определяне на това, са обективни доказателства за обезценка, които включват:

- неизпълнение на договорните плащания на главница и лихва;
- неспазване на споразуменията и условията на кредити;
- стартиране на съдебни процедури с цел изплащане на кредити;

Ако е налице обективно доказателство, че е натрупана загуба от обезценка по кредити и вземания по амортизируема стойност, сумата на загубата се измерва като разлика между балансовата стойност на кредитите и настоящата стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци (без бъдещи загуби от кредити, които все още не са натрупани) сконтирано с:

- оригинален лихвен процент на кредита, ако кредитът е с фиксиран лихвен процент, или
- текущ действащ лихвен процент, ако кредитът носи променлива лихва.

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

Кредити, които не могат да бъдат възстановени, се отписват срещу наличните балансови стойности на отчисленията за обезценка. Такива кредити се отписват след приключване на всички

необходими законови процедури и определяне на размера на загубата. Последващи възстановявания на вече отписани суми се третираат като приход.

**Имоти, предназначени за продажба**

Активите, предназначени за продажба се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

**Търговски и други вземания**

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

**Парични средства**

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

**Получени заеми**

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

**Акционерен капитал**

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

**Признаване на приходи**

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

Приходите се признават само когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката, при спазване на изискванията на МСС 18 и в контекста на чл. 26 от Закона за счетоводството за спазване на принципите „начисляване”, „предпазливост” и „компенсиране”. Приходите се отчитат като: приходи от основната дейност на предприятието; финансови приходи; извънредни приходи (възникнали случайно или в резултат от събития извън обичайната дейност на предприятието).

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

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

### **Отчитане на разходите**

Обект на отчитане са:

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

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

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

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

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

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

### **Доходи на персонала**

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:

- основно възнаграждение за отработено време;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсирани отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Дружеството отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на счетоводния баланс.

## **Лизинг**

### **Дружеството като лизингополучател**

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход или приход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

### **Данъци върху доходите**

При отчитане на данъците са спазени изискванията на действащото българското законодателство. Текущият данък е изчислен на база на годишната облагаема печалба и данъчната ставка, в сила към датата на баланса. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10%.

Другите данъци, извън подоходните се отчитат като оперативни разходи.

Текущите данъци върху печалбата се изчисляват на база облагаема печалба за данъчни цели, като за това финансовият резултат се преобразува в съответствие с българското данъчно законодателство.

Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени като приходи или разходи, също се отчита в отчета за всеобхватния доход. Данъчният ефект, свързан със сделки и събития, отчетени директно в собствения капитал, също се отнася директно в собствения капитал.

Отсрочените данъци се изчисляват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет, като се използва балансовият метод. За определяне на отсрочените данъци са използвани данъчните ставки, очаквани да бъдат ефективни при тяхното бъдещо реализиране.

Отсрочените данъчни пасиви се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, освен в случаите, когато възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, която към момента на извършване не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба или загуба.

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която активите да се реализират.

Данъчният разход/(приход) включва текущите данъчни разходи/(приходи) и отсрочените данъчни разходи (приходи).

## **Валутен риск**

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

## **Лихвен риск**

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

## **„ХипоКредит“ АД**

### **БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### **Кредитен риск**

„ХипоКредит“ АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волативността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитния риск, носен от дружеството. Детайлният анализ на финансовото състояние на кандидатите за финансиране и на тяхната способност и желание да изпълняват задълженията си, заедно с експертна оценка на недвижимия имот, който ще служи за обезпечение, лимитират възможността за неблагоприятно развитие на проекта за финансиращото дружество.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараналото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.

#### **3. Приходи от лихви**

	<b>2017 г.</b>	<b>2016 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от лихви по предоставени кредити	1,221	1,029
<b>Общо</b>	<b>1,221</b>	<b>1,029</b>

#### **4. Разходи за лихви**

	<b>2017 г.</b>	<b>2016 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за лихви по облигационни заеми	725	1,164
Разходи за лихви по търговски заеми	2	37
<b>Общо</b>	<b>727</b>	<b>1,201</b>

#### **5. Други приходи, нетно**

	<b>2017 г.</b>	<b>2016 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Загуба от продажба на имоти, нетно	(88)	(9)
Приходи от продажба на услуги	2	18
Други	4	6
<b>Общо</b>	<b>(82)</b>	<b>15</b>

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 6. Финансови приходи

	2017 г. (хил. лв.)	2016 г. (хил. лв.)
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	1,049	397
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	53	41
<b>Общо</b>	<b>1,102</b>	<b>438</b>

#### 7. Финансови разходи

	2017 г. (хил. лв.)	2016 г. (хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	1,308	410
Други финансови разходи	112	2
<b>Общо</b>	<b>1,420</b>	<b>412</b>

#### 8. Разходи за персонала

	2017 г. (хил. лв.)	2016 г. (хил. лв.)
Разходи за заплати	306	254
Разходи за осигурителни вноски	28	24
<b>Общо</b>	<b>334</b>	<b>278</b>

#### 9. Други оперативни разходи

	2017 г. (хил. лв.)	2016 г. (хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	59	64
Разходи за външни услуги	51	27
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	35	27
Застраховки	9	22
Разходи за одит услуги	8	13
Наеми	8	8
Административни данъци и такси	5	2
Други	9	11
<b>Общо</b>	<b>184</b>	<b>174</b>

## „ХипоКредит“ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 10. Данъци

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

	2017 г. (хил. лв.)	2016 г. (хил. лв.)
Счетоводна загуба	(424)	(583)
Увеличения	10	189
Намаления	(508)	-
<b>Финансов резултат след данъчно преобразуване</b>	<b>(922)</b>	<b>(394)</b>
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
<b>Общо разход за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова загуба</b>	<b>(424)</b>	<b>(583)</b>

Съгласно националното данъчно законодателство ефективната данъчна ставка е 10% за текущата и предходната година.

Дружеството реализира данъчна загуба за 2017 г. в размер на 922 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване и за 2013 г., 2014 г., 2015 г. и 2016 г., но тъй като няма достатъчна сигурност дали ще реализира печалба през следващите няколко години, не е начислило отсрочен данъчен актив.

Ако дружеството реализира печалби през следващите години, то би ползвало следните намаления на печалбата за данъчни цели:

- за 2017 г. – 922 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2022 г.;
- за 2016 г. – 394 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2021 г.;
- за 2015 г. – 418 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2020 г.;
- за 2014 г. – 1,519 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2019 г.;
- за 2013 г. – 8 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2018 г.

Временни разлики в увеличение, които биха довели до намаление през следващи периоди:

- за 2017 г. – 8 хил. лв. – провизии за задължения – тези разходи могат да се ползват в годината на погасяване на задължението;
- за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2021 г.;
- за 2015 г. – 360 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2020 г.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2017 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане на тези загуби е 380 хил. лв.

**„ХипоКредит” АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**11. Парични средства**

	<b>31.12.2017 г.</b>	<b>31.12.2016 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Парични средства по банкови сметки в лева	139	543
Парични средства по банкови сметки във валута	10	17
<b>Общо</b>	<b>149</b>	<b>560</b>

\*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2017 г. се включват заложен по облигационни заеми парични средства в размер на 20 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2016 г. е в размер на 223 хил. лв.

**12. Отпуснати кредити**

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

	<b>31.12.2017 г.</b>	<b>31.12.2016 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Ипотечни кредити - нетекуща част	5,075	6,376
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	19,441	20,172
- вземания по съдебни спорове	7,847	8,056
- лихви	2,225	2,303
- застрахователни премии	101	107
<b>Общо отпуснати кредити, бруто</b>	<b>24,516</b>	<b>26,548</b>
- минус обезценка	(6,432)	(5,177)
<b>Общо</b>	<b>18,084</b>	<b>21,371</b>

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2017 г. е в размер на 16,593 хил. лв. (бел. 15).

Към 31.12.2017 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	<b>31.12.2017 г.</b>	<b>31.12.2016 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
<b>В началото на годината</b>	<b>5,177</b>	<b>4,808</b>
Начислена през годината	1,308	410
Възстановена през годината	(53)	(41)
Отписана през годината	-	-
<b>В края на годината</b>	<b>6,432</b>	<b>5,177</b>



**„ХипоКредит” АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

**13. Имоти, машини и оборудване**

	<b>Компютри</b> (хил. лв.)
<b>Отчетна стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2017	1
Придобити	-
Отписани	1
<b>Салдо към 31 декември 2017</b>	<b>-</b>
<b>Амортизации и загуби от обезценка</b>	
Салдо към 1 януари 2017	1
Начислена за 2017	-
Отписана	1
<b>Салдо към 31 декември 2017</b>	<b>-</b>
<b>Балансова стойност</b>	
Към 1 януари 2017	-
Към 31 декември 2017	-
	<b>Компютри</b> (хил. лв.)
<b>Отчетна стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2016	1
Придобити	-
Отписани	-
<b>Салдо към 31 декември 2016</b>	<b>1</b>
<b>Амортизации и загуби от обезценка</b>	
Салдо към 1 януари 2016	1
Начислена за 2016	-
Отписана	-
<b>Салдо към 31 декември 2016</b>	<b>1</b>
<b>Балансова стойност</b>	
Към 1 януари 2016	-
Към 31 декември 2016	-

**14. Други активи**

	<b>31.12.2017 г.</b> (хил. лв.)	<b>31.12.2016 г.</b> (хил. лв.)
Активи, предназначени за продажба, в т.ч.:	7,211	6,425
Активи, придобити чрез възлагане	4,962	4,176
Други активи /бел. 26/	276	128
<b>Общо</b>	<b>7,487</b>	<b>6,553</b>

Към 31.12.2017 г. дружеството е направило преглед на активите, предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 15. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2017 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,087 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен”, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30<sup>ти</sup> юни (или първия следващ работен ден, ако 30<sup>ти</sup> юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегоден Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31<sup>ви</sup> май всяка година до изплащането на емисията.

През 2017 г. „ХипоКредит” АД закупи 51 броя облигации с номинал 35 хиляди евро от емисия ISIN B BG 2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 4,791 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен”, като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30<sup>ти</sup> юни (или първия следващ работен ден, ако 30<sup>ти</sup> юни е официален неработен ден) във всяка година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на цялата главница на облигационната емисия е не по-късно от датата на падежа – 30.06.2021 г., като удължаването на срока се потвърждава (или алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегоден Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31.05.2017 г.

През 2017 г. „ХипоКредит” АД закупи 1,750 броя облигации с номинал 1,103 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089.

Към 31.12.2017 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 17,312 хил. лв., от които парични средства в размер на 20 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2017 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2017 г. (хил. лв.)	31.12.2016 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т. ч.	17,364	19,589
- главница	17,364	19,589
Текуща част, в т. ч.	343	463
- главница	-	-
- натрупани лихви	343	463
<b>Общо</b>	<b>17,707</b>	<b>20,052</b>

## „ХипоКредит“ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Задължението в размер на 343 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 30.06.2017 г. - 31.12.2017 г. със срок за плащане до 30.06.2018 г.

Резултатът от закупуването на собствени облигации е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти (бел. 6).

#### 16. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2017 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с „Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД /свързано лице /бел. 26/ при следните условия:

Договорни условия:

- Договорена сума – 1,157 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.07.2021 г.

Договорни условия:

- Договорена сума – 400 хил. евро;
- Всички изчисления на лихва, главница и наказателна лихва се правят въз основа на година от 360 дни;
- Съгласно условията на договора, срокът за погасяване на всички дължими суми по заема е 30.07.2021 г.

Към 31.12.2017 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2017 г. (хил. лв.)	31.12.2016 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- лихви	-	-
<b>Общо</b>	<b>2,262</b>	<b>2,262</b>

#### 17. Други кредитори

	31.12.2017 г. (хил. лв.)	31.12.2016 г. (хил. лв.)
Разчети за гаранции /бел. 26/	137	117
Задължения към доставчици	10	14
Разчети по застраховане	8	5
Надвнесени суми от клиенти	5	4
Други	1	16
<b>Общо</b>	<b>161</b>	<b>156</b>

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 18. Емитиран акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2017 година основният капитал е в размер на 7,000 хил. лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

Към 31.12.2017 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2017 г.		31.12.2016 г.	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Хипоактив” ЕООД	5,000	7.14%	5,000	7.14%
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	5,000	7.14%	5,000	7.14%
„Кредитекс” ООД	60,000	85.72%	60,000	85.72%
<b>Общо</b>	<b>70,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>70,000</b>	<b>100.00%</b>

#### 19. Равнение на задълженията, възникнали от финансова дейност

В следната таблица са представени задълженията на дружеството от финансова дейност, включително паричните и непаричните изменения. Задълженията от финансова дейност са тези, за които паричните потоци са или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани като парични потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци на дружеството. В паричния поток от финансова дейност са включени паричните потоци – плащания на главница и лихва по облигационни заеми и заеми от свързани лица съгласно отчета за паричните потоци. В другите изменения са включени начисления за лихви.

	01.01.2017 г.	Паричен поток от финансова дейност	Други изменения	31.12.2017 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	20,052	(3,070)	725	17,707
Задължения към свързани лица	2,262	(2)	2	2,262
<b>Общо</b>	<b>22,314</b>	<b>(3,072)</b>	<b>727</b>	<b>19,969</b>

#### 20. Задбалансови задължения и ангажименти

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

За привлечените по емисии облигации средства и в изпълнение на решенията на ОСО, дружеството вписа в ЦРОЗ особен залог върху:

- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията си по договорите за ипотечни заеми, които вземания са заложен в полза на банката – довереник като обезпечение по емисията;
- всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по сметки на дружеството в банката – довереник;

## „ХипоКредит“ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания от продажби върху недвижими имоти, които са ипотекирани или са били ипотекирани за обезпечаване на вземанията на „ХипоКредит“ АД по ипотечни заеми, които вземания са били заложени като обезпечение по емисиите.

Дружеството изчислява сума от рискови стойности на заложените в полза на банката – довереник:

- настоящи и бъдещи вземания по предоставените от Емитента ипотечни заеми;
- настоящи и бъдещи вземания от продажбата на недвижими имоти, които са били придобити от Емитента и/или свързаното с него лице, „Кредитекс“ ООД в резултат на проведено изпълнение по предоставени от него ипотечни заеми;
- парични средства по банковата сметка на банката – довереник.

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2017 г. е както следва:

	31.12.2017 г. (хил. лв.)	31.12.2016 г. (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	17,292	18,925
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	20	223
<b>Общо</b>	<b>17,312</b>	<b>19,148</b>

#### 21. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2017 г. (хил. лв.)	31.12.2016 г. (хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	5,720	7,022
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	6,030	10,833
просрочие до 30 дни	7	4
просрочие 30 – 60 дни	14	174
просрочие 60 – 90 дни	20	112
просрочие над 90 дни	5,989	10,543
Обезценени	12,766	8,693
<b>Общо ипотечни кредити, брутно</b>	<b>24,516</b>	<b>26,548</b>
Минус: разходи за обезценка	(6,432)	(5,177)
<b>Общо</b>	<b>18,084</b>	<b>21,371</b>

Кредитите с просрочия по-малко от 90 дни не се считат за обезценени, освен ако не е налице друга информация, показваща обратното. Просрочените кредити включват всички салда с просрочие от един ден или повече към 31.12.2017 г.

**„ХипоКредит” АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2017 г.	Дял в	31.12.2016 г.	Дял в
	(хил. лв.)	%	(хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	6,227	25	6,441	24
Строителство	5,253	21	6,104	23
Хотели и ресторанти	4,915	20	5,042	19
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,338	10	2,412	9
Преработваща промишленост	2,076	8	2,471	9
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,108	5	1,151	5
Транспорт, складиране и съобщения	673	3	700	3
Други дейности	43	-	53	-
Домакинства	1,883	8	2,174	8
<b>Общо ипотечни кредити, бруто</b>	<b>24,516</b>	<b>-</b>	<b>26,548</b>	<b>-</b>
Минус: разходи за обезценка	(6,432)	-	(5,177)	-
<b>Общо</b>	<b>18,084</b>	<b>100</b>	<b>21,371</b>	<b>100</b>

Количественото оповестяване на максималната експозиция за кредитен риск по отношение на финансовите активи е изложено по-долу:

Финансови активи	2017 г.		2016 г.	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	149	149	560	560
Отпуснати кредити, нетно	18,084	18,084	21,371	21,371
Други активи	275	275	127	127
<b>Общо</b>	<b>18,508</b>	<b>18,508</b>	<b>22,058</b>	<b>22,058</b>

## „ХипоКредит“ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

#### 22. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2017 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2017 г.

	Евро (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	10	139	149
Отпуснати кредити, нетно	17,728	356	18,084
Други активи	-	275	275
<b>Общо</b>	<b>17,738</b>	<b>770</b>	<b>18,508</b>
Задължения по облигационни заеми	17,707	-	17,707
Търговски заеми	2,262	-	2,262
Други кредитори	145	16	161
<b>Общо пасиви</b>	<b>20,114</b>	<b>16</b>	<b>20,130</b>

Нетна валутна позиция

(2,376) 754 -

Към 31.12.2016 г.

	Евро (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	17	543	560
Отпуснати кредити, нетно	20,978	393	21,371
Други активи	-	127	127
<b>Общо</b>	<b>20,995</b>	<b>1,063</b>	<b>22,058</b>
Задължения по облигационни заеми	20,052	-	20,052
Търговски заеми	2,262	-	2,262
Други кредитори	122	34	156
<b>Общо пасиви</b>	<b>22,436</b>	<b>34</b>	<b>22,470</b>

Нетна валутна позиция

(1,441) 1,029 -

#### 23. Анализ на падежната структура

##### а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуриретни групи, на базата на остатъчния период към датата на изготвяне на баланса спрямо датата на договорения падеж.

Припокриването и контролираното несъответствие между падежите и лихвените проценти на активите и пасивите е в основата на управлението на дружеството.

Падежите на активите и пасивите и възможността лихвоносните пасиви на падежа да бъдат заменени на приемлива цена, са важни фактори при оценяване на ликвидността на дружеството и изложеността му към промените в лихвените проценти и валутните курсове.

**„ХипоКредит” АД**

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Към 31.12.2017 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	149	-	-	-	-	149
Отпуснати кредити, нетно	12,364	211	434	3,566	1,509	18,084
Други активи	5	270	-	-	-	275
<b>Общо активи</b>	<b>12,518</b>	<b>481</b>	<b>434</b>	<b>3,566</b>	<b>1,509</b>	<b>18,508</b>
Задължения по облигационни заеми	-	343	-	17,364	-	17,707
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	19	-	-	-	142	161
<b>Общо пасиви</b>	<b>19</b>	<b>343</b>	<b>-</b>	<b>19,626</b>	<b>142</b>	<b>20,130</b>
<b>Разлика в падежните прагове</b>	<b>12,499</b>	<b>138</b>	<b>434</b>	<b>(16,060)</b>	<b>1,367</b>	<b>(1,622)</b>
<b>С натрупване</b>	<b>12,499</b>	<b>12,637</b>	<b>13,071</b>	<b>(2,989)</b>	<b>(1,622)</b>	<b>-</b>
Към 31.12.2016 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	560	-	-	-	-	560
Отпуснати кредити, нетно	14,348	216	431	3,818	2,558	21,371
Други активи	127	-	-	-	-	127
<b>Общо активи</b>	<b>15,035</b>	<b>216</b>	<b>431</b>	<b>3,818</b>	<b>2,558</b>	<b>22,058</b>
Задължения по облигационни заеми	-	463	-	19,589	-	20,052
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	14	5	-	-	137	156
<b>Общо пасиви</b>	<b>14</b>	<b>468</b>	<b>-</b>	<b>21,851</b>	<b>137</b>	<b>22,470</b>
<b>Разлика в падежните прагове</b>	<b>15,021</b>	<b>(252)</b>	<b>431</b>	<b>(18,033)</b>	<b>2,421</b>	<b>(412)</b>
<b>С натрупване</b>	<b>15,021</b>	<b>14,769</b>	<b>15,200</b>	<b>(2,833)</b>	<b>(412)</b>	<b>-</b>

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



**„ХипоКредит” АД****БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

Към 31.12.2017 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	-	677	-	19,396	-	20,073
Търговски заеми	-	-	2	2,267	-	2,269
Други кредитори	19	-	-	-	142	161
<b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b>	<b>19</b>	<b>677</b>	<b>2</b>	<b>21,663</b>	<b>142</b>	<b>22,503</b>

Към 31.12.2016 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	-	839	-	22,645	-	23,484
Търговски заеми	-	-	2	2,269	-	2,271
Други кредитори	14	5	-	-	137	156
<b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b>	<b>14</b>	<b>844</b>	<b>2</b>	<b>24,914</b>	<b>137</b>	<b>25,911</b>

**24. Управление на капитала**

Дружеството не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно в съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от „ХипоКредит” АД облигационни заеми, дружеството се задължава да спазва следните финансови показатели, а именно:

- Ливъридж до 90% - (Краткотрайни пасиви + Задължения към свързани предприятия + Дългосрочни кредити + Други дългосрочни задължения + Задължения по финансов лизинг + Приходи за бъдещи периоди) / (Дългосрочни активи + Краткотрайни активи);
- Приходите от лихви да покриват разходите за лихви минимум на 110% - (Приходи от лихви/Разходи за лихви);
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на емисия да поддържа обща стойност на обезпечението в размер на най-малко 110% от номинална стойност на издадените облигации.

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	31.12.2017 г. (хил. лв.)	31.12.2016 г. (хил. лв.)
Текущи пасиви	367	502
Задължения към свързани предприятия	2,399	2,379
Дългосрочни кредити	17,364	19,589
<b>Общо</b>	<b>20,130</b>	<b>22,470</b>
Дълготрайни активи	5,075	6,376
Краткотрайни активи	20,645	22,108
<b>Общо</b>	<b>25,720</b>	<b>28,484</b>
Финансов ливъридж	78.27%	78.89%
Приходи от лихви	1,221	1,029
Разходи за лихви	727	1,201
Показател за покритие на лихвите	167.95%	85.68%

Общият размер на обезпечението по емисия облигации с ISIN код BG 2100038079 в полза на банката-довереник съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г. е 3,485,860 (три милиона четиристотин осемдесет и пет хиляди осемстотин и шестдесет) евро, в т. ч. вземания в размер на 3,485,655 евро и парични средства по банкова сметка в „Общинска банка” АД в размер на 205 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 85.29%, при изискване, съгласно цитираните ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията по емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN BG2100018089, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2017 г. е 5,365,845 (пет милиона триста шестдесет и пет хиляди осемстотин четиридесет и пет) евро, в т. ч. 5,355,860 евро вземания и 9,985 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ” АД, при което обезпечеността на главницата при 7,605 броя облигации е 111.99% при изискуемо съотношение 110%.

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

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

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

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

#### 25. Задължения по оперативен лизинг

Дружеството е сключило договор за наем на офис в град София. Същият е безсрочен и може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, удостоверено с писмено споразумение/протокол, едностранно от всяка една от страните чрез едномесечно писмено предизвестие до другата страна, в

## „ХипоКредит“ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

случай че последната е в неизпълнение по договора, продължаващо непрекъснато повече от 30 работни дни, както и едностранно от наемателя чрез едномесечно писмено предизвестие.

#### 26. Свързани лица

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2017 г. е 135 хил. лева /към 31 декември 2016 – 134 хил. лева./.

		31.12.2017 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
„Йонел“ ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кредитекс“ ООД	Други активи	270	-
„Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс“ ООД	Други кредитори	-	137

		2017 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД	Разходи за лихви	-	2

		31.12.2016 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Баланс	Актив	Пасив
„Йонел“ ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кредитекс“ ООД	Други активи	120	-
„Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс“ ООД	Други кредитори	-	117

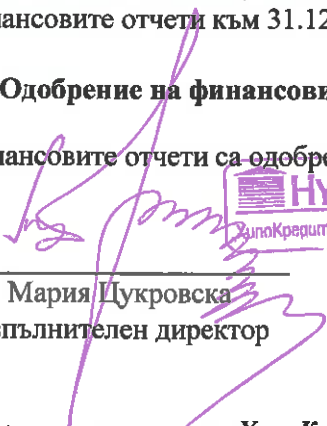
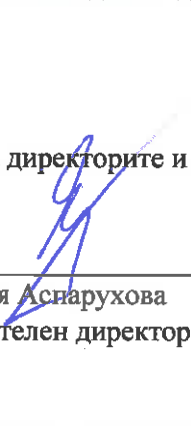
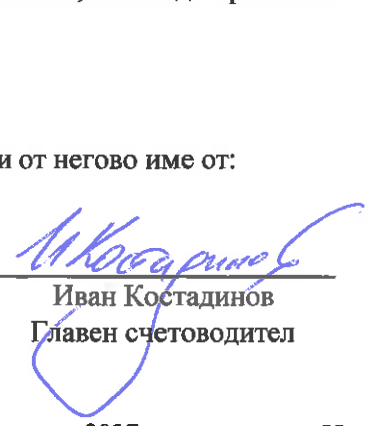
		2016 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
Служители	Приходи от лихви	1	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	35
„Ес Пи Файненшъл Сървисис“ АД	Разходи за лихви	-	2

#### 27. Събития, настъпили след края на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2017 г.

#### 28. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от Съвета на директорите и са подписани от негово име от:

 Мария Дукровска Изпълнителен директор	 Емилия Аспарухова Изпълнителен директор	 Иван Костадинов Главен счетоводител
---	---	---