

“ХипоКредит” ЕАД

Годишен доклад за дейността към 31.12.2020 г.

Гр. София

УВАЖАЕМИ ИНВЕСТИТОРИ,

Годишният доклад за дейността на „ХипоКредит“ ЕАД е изготвен в унисон с разпоредбите и изискванията на:

- Чл. 39 от Закона за счетоводството;
- Чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;

В годишният доклад е представена информация за „ХипоКредит“ ЕАД, чийто едноличен собственик на капитала към 31.12.2020 г. е Кей Ел Ес Ен Инвест ЕООД, ЕИК 205254848. Надяваме се, че информацията, поместена в настоящия документ, ще бъде полезна и изчерпателна за вас – инвеститорите.

За всякакви въпроси и допълнителна информация, моля не се колебайте да се свържете с нас:

“ХипоКредит” ЕАД,

Адрес: гр. София, ул. „Лисец” №7, ет. 3

Телефон: +359 (2) 810 99 90, факс +359 (2) 810 99 78

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

Към 31.12.2019 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 7,000,000 (седем милиона) лева, разпределени в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 /сто/ лева всяка.

На 10.01.2020 г. Съветът на директорите взема решение за свикване на Общо събрание на акционерите на „ХипоКредит“ АД с дневен ред намаляване на акционерния капитал на дружеството и промяна в Устава.

На 12.02.2020 г. в информационната система на Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ е входирано заявление под номер 20200212204705 за намаляване на капитала на „ХипоКредит“ АД с цел покриване на загуби на дружеството от минали години за период 2015 г. – 2018 г. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите на дружеството. Обстоятелството е вписано на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на „ХипоКредит“ АД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

На 28.08.2020 г. в Търговския регистър на ЮЛНЦ, по партидата на „ХипоКредит“ ЕАД, ЕИК 121341783, е вписана продажба на 100% от акциите на дружеството, с което ХипоКредит става еднолично акционерно дружество с едноличен собственик на капитала „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД, ЕИК 205254848.

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).

Към 31.12.2020 г. капиталът е напълно внесен.

Акционери в Дружеството са:

Акционер	31.12.2020 г.		31.12.2019 г.	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД	70,000	100		
„Кефер“ ЕООД			10,000	14.29
„Кредитекс“ ЕООД			60,000	85.71
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2020 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

През 2020 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, ет. 3

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 31.12.2020 г.

Управител, „Кредитекс“ ЕООД
Изпълнителен директор „Кредипорт“ АД

Ивелина Андреева Александрова – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Лисец“, №7, ет. 3

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 31.12.2020 г.:

Управител, „Йонел“ ЕООД
Управител, „АМС България“ ООД
Член на Съвета на директорите, „Индуриал 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 Резолюшън България“ ЕООД
„Хета Асет Резолюшън АУТО България“ ЕООД
„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД
„Индуриал Лизинг“ ЕАД

Към 31.12.2020 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2020 г. в Дружеството на трудов договор работи 5 човека.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА

През изминалите няколко години глобалната финансова криза се отрази в посока стагнация на пазара с недвижими имоти, съответно в търсенето на ипотечни кредити като цяло.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Основната дейност на “ХипоКредит” ЕАД 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);

Обезпечения по договорите за финансиране

- ✓ Ипотека на недвижим имот в полза на Дружеството;
- ✓ Корпоративна гаранция от предварително определен гарант
- ✓ Запис на заповед, издаден от клиента и авалиран от предварително определени физически или юридически лица;

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.);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради, малки хотели и др.);

<u>Валута на финансирането:</u>	евро (EUR)
<u>Срок:</u>	до 25 години
<u>Минимален размер на финансирането:</u>	5 000 евро
<u>Максимален размер на финансирането:</u>	в зависимост от анализа на кредитоспособността
<u>Такса за разглеждане на проекта:</u>	няма
<u>Гратисен период:</u>	по договаряне
<u>Погасителен план:</u>	по договаряне

Дружеството има Процедура за сключване на договори за финансиране, които регламентират условията, 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.

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 Дружеството е финансиране на проекти, като финансирането се гарантира чрез ипотека на имоти. Всички приходи от основна дейност до момента са реализирани от този продукт.

Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г. отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти ще става само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

ГЛАВНИ ПАЗАРИ

“ХипоКредит” ЕАД оперира на пазара на ипотечно финансиране в България, като за обезпечения служат следните видове имоти:

- ✓ Жилищни имоти, включващи основно за клиента жилище и други градски и извънградски имоти;
- ✓ Търговски обекти с универсално предназначение (магазини, заведения за хранене, складови помещения и др.);
- ✓ Търговски обекти със специфично предназначение (офис сгради; хотели, търговски складове и др.);

КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

- Работа с професионален екип и управление от мениджъри с дългогодишен опит в сектора на кредитирането;
- 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.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2020 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 943 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 567 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 567 хил. лева, което е увеличение с 342 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2019 година.

Към 31.12.2020 година паричните средства на дружеството възлизат на 67 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2020 г.	2019 г.	Изменение
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>	<i>2020 г./2019 г.</i>
			<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от лихви	31	850	(819)
Други финансови приходи	870	878	(8)
Други доходи, нетно	42	243	(201)
Общо	943	1,971	(1,028)

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2020 г.	2019 г.	Изменение 2020 г./2019 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	225	213	12
Разходи за възнаграждения	380	224	156
Други разходи	14	17	(3)
Общо	619	454	(165)

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2020 г.	2019 г.	Изменение 2020 г./2019 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Финансов резултат от дейността			
Разходи за лихви	(395)	(500)	105
Приходи от лихви	31	850	(819)
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(281)	518	(799)
Други финансови приходи/разходи, нетно	655	(882)	1,537
Други приходи/разходи, нетно	(577)	(211)	(366)
Финансов резултат преди данъци	(567)	(225)	(342)
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	(567)	(225)	(342)

Финансовият резултат за 2020 г. е загуба в размер на 567 хил. лева, която се увеличава с 342 хил. лв. спрямо 2019 г.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2020 г.	2019 г.
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-60%	-11%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-46%	-12%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-160%	-111%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	1.19	72.71
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	0.68	40.92
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.01	2.74
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.08	0.12
Коефициент на задлъжняост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	11.97	8.62

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2020 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит“ ЕАД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2021 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. Очакванията на ръководството са през 2021 г. падежите да бъдат удължени. В процес на подготовка са общи събрания на облигационерите по двете емисии с борсов код 9RTD и 9RTE с дата 14.04.2021 г.

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 2021 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“ ЕАД е изготвен към 31.12.2020 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 25.03.2021 г.

2.1. Решение за увеличение на капитала на дружеството

На 02.02.2021 г., на основание чл. 193 ТЗ, едноличният собственик на капитала взе решение за увеличение на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД с непарична вноска, представляваща парични вземания от „ХипоКредит“ ЕАД в общ размер на 1,400,000.00 лв. На 25.02.2021 г., на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ, е издаден акт за назначаване на вещи лица № 20210224152351 със задача изготвяне на заключение за оценка на непаричната вноска.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

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“ ЕАД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотеки 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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 разразила 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” ЕАД 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:

а) 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 загуба 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 обезщетението, 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 текущите си задължения.

Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. дружеството редуцира кредитната си задълженост за сметка на наличния паричен ресурс. През периода 2008 г. – 2020 г. не са издавани дългови ценни книжа. В периода декември 2012 г. – декември 2020 г. дружеството е

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

предплатило и изкупило със собствени средства общо 9,479 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 4,145 броя изкупени собствени облигации с номинал 2,611 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 1,048 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 659 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2020 г. е в размер на 545 хил. евро.

Към края на 2020 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" ЕАД. 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. Върху дейността на дружеството влияние оказват следните фактори:

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 години по отношение на недвижимите имотите в някои райони на страната.

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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 2020 г. „ХипоКредит“ ЕАД 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 2020 г. „ХипоКредит“ ЕАД продължи да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството са обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Един от преките ефекти на финансовата криза върху „ХипоКредит“ ЕАД 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 2021 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“ ЕАД облигационни емисии.

5 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството под влияние на пандемията от COVID-19

Първият случай на заболяването от Covid-19 е регистриран през декември 2019 г. в гр. Ухан, Китай. Вирусът бързо се разпространява и на 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви епидемията за пандемия. Първият доказан случай на болестта в България е от 8 март 2020 г. Като защитна мярка срещу разпространяването на болестта, в много държави беше обявено извънредно положение. В България то се въведе на 13 март 2020 г. за срок от един месец, по-късно този срок беше удължен с още един месец, т.е. до 13.05.2020 г. Всички предприети мерки бяха уредени със Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., обнародван в ДВ бр. 28 от 24.03.2020 г. /Закона/

С извънредното положение в България бяха наложени редица ограничения, които повлияха негативно върху цялостната житейска и икономическа среда – затвориха големите търговски центрове, заведенията за хранене, спортните центрове и др, в резултат на което много производители и търговци спряха работа, бяха освободени от работа служители и работници, повиши се безработицата.

За периода на извънредното положение спряха да текат процесуалните срокове по съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, давностните и други срокове, предвидени в нормативни актове, с изтичането на които се погасяват или прекратяват права или се пораждат задължения за частноправните субекти, сроковете по чл. 175в, ал. 1 – 3 от Закона за съдебната власт, с изключение на срока по чл. 175в, ал. 1, т. 2 от същия закон. Спряха се всички обявени публични продани и въводи във

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

владение, обявени от държавните и частните съдебни изпълнители. Спря се налагането на запори на банкови сметки на физически лица и на лечебни заведения, запори върху трудови възнаграждения и пенсии, обезпечителни мерки върху медицинска апаратура и оборудване, както и извършването на описи на движими вещи и недвижими имоти, собственост на физически лица, освен за задължения за издръжка, за вреди от непозволено увреждане и за вземания за трудови възнаграждения. Ограничиха се нотариалните производства до неотложни такива. За периода на извънредното положение се спря прилагането на последиците от забава за плащане на задължения на частноправни субекти, включително лихви и неустойки за забава, както и непаричните последици като предсрочна изискуемост, разваляне на договор и изземване на вещи.

Основният риск, който дружеството идентифицира към момента на одобрение на финансовия отчет е риска от забавяне на събираемостта. Този риск има 2 аспекта.

1. Основно влияние върху портфейла на “ХипоКредит” ЕАД оказва спирането за времето на извънредното положение на сроковете, свързани със съдебните и изпълнителните производства, тъй като към 31.12.2020 г. 69% от заемите в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение публичните продани и въводите във владение се насрочват наново, като не се дължат нови такси и разноски, като срещу клиентите – физически лица това ще започне след 21 юли 2020 г. Сроковете по съдебните производства започват да текат от 21 май 2020 г.
2. Поради това, че договорите за заем са обезпечени с ипотечи върху недвижими имоти, “ХипоКредит” ЕАД е повлияно и от динамиката на пазара на недвижими имоти, като към момента се регистрира забавяне на продажбите и неустойчивост на пазарните цени. Очаква се забавяне в продажбата на ипотекираните имоти, които предстои да бъдат изнесени на публична продан, както и на придобитите имоти от дружеството по договори за заем.

Предвид на това, че определянето на нови дати за съдебни заседания, както и насрочването на нови публични продани не зависи от “ХипоКредит” ЕАД и невъзможността да се прогнозира на този етап какви ще са промените на пазара на недвижими имоти като структура на предлагането и търсенето по видове имоти, както и движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

Мерки

Към датата на одобрение на отчета е направен детайлен преглед на всяка една експозиция в портфейла, ежедневно се следят обявленията и съобщенията, свързани със съдебните и изпълнителните производства и дружеството има готовност да продължи веднага с прилагането на предприетите мерки в рамките на законовоопределените срокове.

“ХипоКредит” ЕАД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла ХипоКредит АД, тъй като не отговарят на основните условия.
2. В голямата си част портфейлът на “ХипоКредит” ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап. Т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

Ръководството очаква ефектът на COVID-19 да бъде временен и счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем. В тази връзка не е предвидено допълнително обезценяване на вземанията на дружеството по договорите за заем по тази причина във връзка с МСФО 9 към 31.12.2020 г.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Ръководството на дружеството се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на дружеството в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

7. Наличие на клонове на дружеството

Към 31.12.2020 г. дружеството няма открити клонове.

Декларация за корпоративно управление (съгл. чл.100н от ЗППЦК)

“ХипоКредит” ЕАД (Дружеството) спазва по целесъобразност изискванията и препоръките на Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, по смисъла на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

1. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност от Управителните органи на Дружеството (информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК).

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание на акционерите решава следните основни въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
 2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
 3. преобразува и прекратява Дружеството;
 4. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
 5. одобрява годишните счетоводни отчети след заверка от назначените експерт-счетоводители и разпределението на печалбата;
 6. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са длъжими;
 7. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
 8. решава издаването на ценни книжа;
 9. решава разпределянето на печалбата и определя размера на дивидентите и вноските към Фонд резервен;
 10. решава разпределянето на привилегированите акции и определя размера на годишния дивидент от тях;
 11. взема решения за прекратяване дейността на Дружеството, като назначава ликвидатори, освен в случаите на несъстоятелност;
 12. решава всички други въпроси, които законът и този устав са му предоставили в изрична компетентност или които не са от компетентността на Съвета на директорите.
- Структурата на управление на Дружеството е едностепенна – Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. членове на Съвета на директорите на Дружеството са: Емилия Аспарухова, Ивелина Александрова и „Кей Ел Ес Ен” ООД.

В съответствие със Стандартите за добро корпоративно управление през отчетния период Дружеството е осигурило спазването на някои основни практики посочени по-долу:

1. Запазване на установената практика длъжността председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор да се заемат от едно и също лице.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

2. Членовете на управителните органи са предоставили необходимите декларации относно участията си в управителни и контролни органи на други търговски дружества;
3. Членовете на Съвета на директорите са с редовен мандат;
4. Не са настъпили промени в заплащането на членовете на управителните органи;
5. Членовете на управителните органи изпълняват съвестно своите отговорности; при вземане на решения се отнасят справедливо към акционерите; присъстват редовно на заседанията, предварително се запознават с материалите и безпристрастно изразяват своето мнение; спазват стандартите за делово поведение и етика; избягват действия, позиции или интереси, които са в конфликт с интересите на Дружеството или които създават впечатление, че съществува такъв конфликт;
6. Спазва се изискването Съвета на директорите да заседава най-малко един път в месеца. Директорите присъстват редовно на заседанията. Спазват се установените процедури по определяне датата, мястото, часа и дневния ред за заседанията, обсъждане на материалите, вземане на решенията и водене на протокола за заседанията;
7. Защитаване на правата на облигационерите. Основните права на облигационерите включват правото на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството-емитент, както това е предвидено в Раздел II от ЗППКЦ, в чл. чл. 31, 32 и 33 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация (приета на 17.09.2003), както и в издадените до момента Предложения за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане. Съблюдают са изискванията на:

1. Търговски закон;
2. Закон за публично предлагане на ценни книжа;
3. Закон за счетоводство;
4. Закон за независимия финансов одит;
5. Други нормативни актове.

Информация за дружеството е на разположение на облигационерите в Комисията по финансов надзор (E-Register), Българската фондова борса (Extrfi), бюлетина, издаван от Инвестор.бг (Бюлетин Investor.bg), както и при банките, изпълняващи функцията „довереник на облигационерите” по съответните облигационни заеми. Информацията е достъпна и в офиса на емитента – София, ул. „Лисец” №7, ет.3. Емитентът публикува периодичните си отчети на сайта на Бюлетин Investor.bg.

Въпроси могат да се отправят устно на тел. (02)810 99 90и на факс (02) 810 99 78.

8. Равнопоставено третиране на облигационерите. Облигационерите имат право на равен достъп до информация за емитента, независимо от броя и вида на притежаваните от тях облигации, от характера на тяхната търговска дейност, както и от тяхното седалище (в т.ч. националност), размера на техните активи, обороти и печалби и предмета им на дейност.

Облигационерите се третират наравно с първокласните клиенти на емитента и на тях се предоставя достъп до всички публични документи на дружеството на емитента.

Членовете на съвета на директорите и мениджърите са задължени да разкриват наличието на съществен интерес по сделки или по други въпроси, които засягат дружеството.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

9. Роля на заинтересуваните лица за корпоративното управление. Корпоративното управление на емитента следва стриктно задълженията и процедурите, предвидени в действащата нормативна уредба с оглед гарантиране спазването на законовите права на облигационерите.

Облигационерите имат правото да отнасят писмено свои предложения пред Съвета на директорите на емитента. Последният е длъжен да разгледа, приеме или отхвърли мотивирано всяко от тях.

10. Разкриване на информация и прозрачност. Годишните отчети, представяни от емитента на КФН, БФБ, Бюлетина на Инвестор.бг, банките, изпълняващи функциите „довереник на облигационерите” и на всеки желаещ от облигационерите, се изготвят по одобрен постоянен модел, с което се дава възможност за бързо и точно проследяване на конкретните параметри, резултати и тенденции в дейността на емитента. Те съдържат следните по-важни елементи:

1. Одитирани годишни счетоводни отчети и анализ на финансовите и оперативните резултати на дружеството.
2. Годишен отчет за управлението на дружеството, който съдържа информация относно:
 - Изложение на развитието на дейността и на състоянието на дружеството;
 - Капиталови ресурси;
 - Ликвидност;
 - Резултати от дейността;
 - Организационна структурата и политиката на корпоративното управление;
 - Разкрива се и информация за случаите, когато дадена тенденция, събитие или риск са, от една страна, известни на управителните органи в настоящия момент и, от друга, има голяма вероятност да окажат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му;
 - В този отчет се оповестяват и важни събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване;

За облигационерите е достъпна и допълнителна информация, в това число, годишните доклади и счетоводните отчети по международните счетоводни стандарти, изготвени от ръководството и заверени от одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД.

11. Отговорности на управителните органи. Действията на членовете на Съвета на директорите са напълно обосновани, добросъвестни, като се извършват с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и акционерите.

Не се допуска решенията на Съвета на директорите да имат различно отражение върху различните групи облигационери. Последните се третират еднакво и справедливо.

12. Съветът на директорите на Дружеството контролира изпълнението на програмата за добро корпоративно управление.

2. Система за вътрешен контрол (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

В рамките на системата на управление функцията на вътрешен контрол се изпълнява от Одитния комитет на дружеството, състоящ се от 3 членове, в т.ч. 2-ма независими, осъществяващ дейност по проверка и оценка на:

- спазването на законовите изисквания при извършване дейността на дружеството;

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- съблюдаване на политиката на дружеството, плановете, вътрешните правила и процедури при извършване дейността на дружеството;
- икономичното и ефективно използване на ресурсите;
- защитата на активите на дружеството от безстопанственост и злоупотреби;
- надеждността и целостта на финансовата и управленската информация;
- точността, пълнотата и навременното изготвяне на счетоводни и други документи и отчети;
- системите за управление и методите за оценка на риска, контрол на различните рискове и тяхното управление;

3. Система за управление на рисковете (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагането на рискове, основните от които са кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, валутен риск.

- Кредитен риск

“ХипоКредит” ЕАД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и флукуацията в доходите им, 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.

- Лихвен и валутен риск

Асоциират се със заплахите от неблагоприятното движение на лихвените проценти, валутните курсове между различните валути, чийто ефект оказва влияние върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ограничава във възможно най-висока степен този риск, като ползва външно финансиране (облигационни и търговски заеми) в евро, и от друга страна сключва договори за финансиране на недвижими имоти в същата валута, прилагане на умерена инвестиционна политика и др.

- Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. Дружеството редуцира кредитната си задълженост за сметка на наличния паричен ресурс. След 2008 г. не са издавани дългови ценни книжа.

В периода декември 2012 г. – декември 2020 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 9,479 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 4,145 броя изкупени собствени облигации с номинал 2,611 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 1,048 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 659 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2020 г. е в размер на 545 хил. евро.

Към края на 2020 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

- 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, съдебни дела и др. Тези рискове се регулират чрез обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, застраховка на имота и гаранция на задълженията на ипотечарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Предвид трайно влошената

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

макроикономическа среда през последните няколко години, Дружеството акцентира върху управлението на оперативния риск. Системата за анализ и одобрение на инвестициите, проучването на клиентите, текущият контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

- 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. В края на 2010 г. Дружеството редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства. В периода декември 2012 г. – декември 2020 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 9,479 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 4,145 броя изкупени собствени облигации с номинал 2,611 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 1,048 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 659 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2020 г. е в размер на 545 хил. евро.

- 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" ЕАД, 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.

За управлението и контрола на идентифицираните рискове дружеството прилага разнообразни аналитични модели и използва широк спектър от информационни източници.

4. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.4., а именно: чл. 100н, ал.8, т.4 - информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Дружеството не притежава акции в други дружества, чиито акции са официално регистрирани на фондова борса или борси, намиращи се или функциониращи на територията на една или повече държави-членки.

Няма акционери на дружеството, които да притежават привилегирани акции или други специални права на контрол.

Не са на лице ограничения върху правата на глас, които предоставят акциите.

Общото събрание регулира назначаването или смяната на членове на Дружеството и внасянето на изменения в Устава на дружеството.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван или намаляван по решение на Общото събрание на акционерите

Членовете на Съвета на директорите нямат особени правомощия, свързани с обратното изкупуване на акции.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от годишния доклад за дейността за 2020 година на "ХипоКредит" ЕАД.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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.

Основен източник на средства за дружеството е неговия акционерен капитал в размер на 1,4 млн. лв. (изцяло записан и внесен), както и външно (дългово) финансиране под формата на:

- Облигационни емисии
- Заеми

По-подробна информация за облигационните емисии и заемите на дружеството е представена в т. 3.

2. Оценка на източниците и количествата парични потоци

През 2020 г. година дейността на Дружеството се финансира предимно чрез собствени средства.

Поради настъпилите негативни изменения в икономическата обстановка през последните няколко години, "ХипоКредит" ЕАД ограничава генерирането на нов привлечен ресурс и не издава нова емисия облигации.

3. Данни за заеми, получени от Дружеството

3.1 Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2019 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 3,090 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен“, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30^{ти} декември и 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна 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 ежегодное Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ви} май всяка година до изплащането на емисията.

През 2020 г. „ХипоКредит“ ЕАД закупи 874 броя облигации с номинал 545 хиляди евро от емисия ISIN BG2100038079.

Договорни условия:

- Номинал – 3,431 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен“, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30^{ти} декември и 30^{ти} юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна 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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

алтернативно се отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31^{ми} май всяка година до изплащането на емисията.

Към 31.12.2020 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 11,718 хил. лв., от които парични средства в размер на 67 хил. лв. Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължения, както следва:

	<u>31.12.2020 г.</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.	-	13,821
- главница	-	13,821
Текуща част, в т.ч.	12,755	201
- главница	12,754	-
- натрупани лихви	1	201
Общо	<u>12,755</u>	<u>14,022</u>

Задължението в размер на 1 хил. лв. представлява начислените лихви за 31.12.2020 г. със срок за плащане до 30.06.2021 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.

3.2. Търговски заеми

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължение по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен“ ООД /свързано лице / при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 577 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 68 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Към 31.12.2020 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	<u>31.12.2020 г.</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.	1,262	1,262
- главница	1,262	1,262
Общо	<u>1,262</u>	<u>1,262</u>

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължение по договор за паричен заем към „Кефер” ЕООД /свързано лице / при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 307 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.		
- главница	600	600
Общо	600	600

3.3. Банкови заеми

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не ползва привлечен банков ресурс.

През 2020 г. година дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

ИНВЕСТИЦИИ

1. Главни инвестиции на “ХипоКредит” ЕАД, направени от датата на последния публикуван финансов отчет.

“ХипоКредит” ЕАД работи в сферата на небанковите финансови услуги свързани с ипотечно финансиране на физически и юридически лица.

След 31.12.2020 г. до датата на изготвяне на настоящия документ, “ХипоКредит” ЕАД не е направило съществени инвестиции.

2. Бъдещи инвестиции на Дружеството, 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 поддържа ниво на материални активи – основно стопански инвентар, необходим за осъществяване на обичайната дейност. Това включва, освен подновяване на амортизирани активи, и придобиване на нови такива в съответствие с дейността.

3. Очаквани източници на средства, необходими за финансиране на бъдещите инвестиции на “ХипоКредит” ЕАД

Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г. и на общите събрания на облигационерите от 2016 г. и 2017 г. “ХипоКредит” ЕАД би инвестирало в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

4. 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 изготвяне на настоящия документ не са регистрирани необичайни и редки

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2020 година основният капитал е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Към 31.12.2020 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2020 г.		31.12.2019 г.	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД	70,000	100		
„Кефер“ ЕООД			10,000	14.29
„Кредитекс“ ЕООД			60,000	85.71
Общо	70,000	100.00	70,000	100.00

На 10.01.2020 г. Съветът на директорите взема решение за свикване на Общо събрание на акционерите на “ХипоКредит” ЕАД с дневен ред намаляване на капитала на дружеството и промяна в Устава.

На 12.02.2020 г. в информационната система на Търговски регистър и регистъра на ЮЛНЦ е входирано заявление под номер 20200212204705 за намаляване на капитала на “ХипоКредит” ЕАД с цел покриване на загуби на дружеството от минали години за период 2015 г. – 2018 г. чрез намаляване на номиналната стойност на акциите. Обстоятелството е вписано на 18.02.2020 г.

След извършеното намаляване основният капитал на “ХипоКредит” ЕАД е в размер на 1,400,000 (един милион и четиристотин хиляди) лева, разпределен в 70,000 /седемдесет хиляди/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

На 28.08.2020 г. в Търговския регистър на ЮЛНЦ, по партидата на „ХипоКредит” ЕАД, ЕИК 121341783, е вписана продажба на 100% от акциите на дружеството, с което ХипоКредит става еднолично акционерно дружество с едноличен собственик на капитала „Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД, ЕИК 205254848.

През 2020 няма придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите акции и облигации на дружеството. Няма специални права, различни от общите права по ТЗ, на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството. Няма сключени сделки по договорите по чл.240б, сключени през годината. Системата на управление на Дружеството е едностепенна.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО

В изпълнение на разпоредбите на Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа прилагаме следната допълнителна информация:

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основната дейност на дружеството е предоставяне на заеми/ кредити.

АКТИВИ	Бележка	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
		(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	10	67	581
Отпуснати кредити	11	9,139	10,361
Други активи и предплатени разходи	12	6,642	6,741
ОБЩО АКТИВИ		15,848	17,683

Приходите на дружеството са както следва:

	2020 г.	2019 г.	Изменение
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	2020 г./2019 г. (хил. лв.)
Приходи от лихви	31	850	(819)
Други финансови приходи	870	878	(8)
Други доходи, нетно	42	243	(201)
Общо	943	1,971	(1,028)

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Такава информация е предоставена в частта „*Финансово състояние на дружеството*” от настоящия документ.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2020 г. не са сключени съществени сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължение по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен” ООД /свързано лице / при следните условия:

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 577 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Договорни условия:

- Непогасена главница – 68 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

Към 31.12.2020 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	<u>31.12.2020 г.</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.	1,262	1,262
- главница	1,262	1,262
Общо	<u>1,262</u>	<u>1,262</u>

Към 31 декември 2020 година дружеството има задължение по договор за паричен заем към „Кефер” ЕООД /свързано лице / при следните условия:

Договорни условия:

- Непогасена главница – 307 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 дванадесет календарни месеца след пълното изплащане на облигационните заеми.

	<u>31.12.2020 г.</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.	600	600
- главница	600	600
Общо	<u>600</u>	<u>600</u>

Не са извършвани сделки, които са извън обичайната дейност на “ХипоКредит” ЕАД или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2020 г е както следва:

	31.12.2020 г. (хил. лв.)	31.12.2019 г. (хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	11,651	12,832
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	67	581
Общо	11,718	13,413

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Съгласно Протокол на заседание на общото събрание на акционерите на „ХипоКапитал” АДСИЦ (дъщерно дружество на Хипокредит АД) от 29.06.2012 г. е взето решение за обявяване на дружеството в ликвидация, което е вписано в Търговския регистър на 24.08.2012 г. С решение на Агенция по вписванията от 15.08.2013 г. „ХипоКапитал” АДСИЦ - в ликвидация е заличено като търговец.

Към 31.12.2020 г. “ХипоКредит” ЕАД няма инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в България и чужбина.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Подробна информация за сключените от емитента заеми е дадена в частта „Ликвидност и капиталови ресурси” от настоящия документ.

Дружеството майка Кей Ел Ес Ен Инвест ЕООД има един необезпечен заем от свързано лице по договор от 20.08.2020г. в размер 1 500 000 лв., усвоена сума към 31.12.2020 г. в размер на 1 430 061,75 лв. и краен срок на изплащане 20.08.2025 г.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Портфейлът на “ХипоКредит” ЕАД е формиран от договори за заем, обезпечени с ипотека. Обща информация за предоставените заеми от емитента е посочена в частта „Информация за дейността”, конкретните условия са определени индивидуално във всеки отделен договор. Няма предоставени заеми на свързани лица.

Предметът на дейност на Дружеството майка Кей Ел Ес Ен Инвест ЕООД е инвестиционна дейност, управление на портфейли и активи, събиране на вземания.

През 2019г. Кей Ел Ес Ен Инвест ЕООД не осъществява дейност.

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

През 2020г. Дружеството майка извършва инвестиционна дейност като придобива 100.00% от капитала на „ХипоКредит“ ЕАД в размер на 1,400 хил.лв.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период няма извършена нова емисия ценни книжа. Информация за изразходването на средствата от предходните издадени емисии облигации се подава регулярно съгласно законоустановените срокове.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

За 2020 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

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.

Дружеството обслужва регулярно задълженията си по облигационните и търговски задължения (информация за задълженията са представени в частта „Ликвидност и капиталови ресурси“ от настоящия документ).

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Няма специфични инвестиционни намерения, различаващи се от целите, поставени за основната дейност на дружеството. Не се планира да се променя структурата на финансиране.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма промени в основните принципи на управление на емитента или на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Дружеството е изградило строга система за вътрешен контрол по отношение на финансовите отчети. Изготвят се специализирани информационни справки на месечна, тримесечна и годишна база. Системата за управление на рисковете е описана в частта „Основни рискове, пред които е изправено дружеството“ от настоящия документ.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2020 г. няма промяна.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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

ХИПОКРЕДИТ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2020 г. е 90 хил. лева /към 31 декември 2019 г. – 62 хил. лева/.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на управителните органи на “ХипоКредит” ЕАД не притежават акции на емитента ХипоКредит ЕАД.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма информация за договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента. Няма висящи съдебни производства, касаещи задължения на емитента.

Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, надвишават сумата от 122,16 хил. лв., представляваща 10 на сто от собствения капитал на дружеството (1221,6 хил. лв. към 31 декември 2020 г.).

стойност в евро	дело
715 000	I инстанция - т.д. № 133/2015 г. II - инстанция - чтд № 434/17г. на АС Пловдив т.д. № 33/2013г. на ПзОС, Въззивно търговско дело 561/2015 на АС-Пловдив
49 000	тр.д. № 1433/2018 г. ТО, VI-4 с-в
90 000	1-инстанция гр.д. № 20659/2014 г. 2- инстанция гр.д. № 681/2019г. 12 с-в САС ГО, I-7 с-в СГС
230 000	т.дело № 2905/2017 г., ТО, VI-18 с-в СГС
153 000	т. дело 2906/17 г., ТО, 23 състав СГС
57 000	I инстанция - т.д.1560/2017 г. ОС Варна, 3 с-в; II инстанция - втд 703/2019 г., 2 с-в АС Варна
1 294 000 евро	общо

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Инвеститорите могат да се свържат с дружеството чрез посочените по-долу контакти:

“ХипоКредит” ЕАД,

Адрес: гр. София, ул. „Лисец” №7, ет. 3

Телефон: +359 (2) 810 99 90

Факс: +359 (2) 810 99 78

E-mail: e.asparuhova@hypocredit.bg

Лице за контакт: Емилия Аспарухова – Изпълнителен директор, от 08,30 до 17,30 ч.

Представяващ дружеството:

Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор
ХипоКредит ЕАД



