

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### **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.
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,

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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 (Extrgi), 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.

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;

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- 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 законите изисквания при извършване дейността на дружеството;
- 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*

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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 задлъжнялост 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 ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Предвид трайно влошената 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

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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.

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

25.03.2021 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Емилия Аспарухова

