

## **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 на 23.01.2008 г.

Седалището на дружеството е гр. София, бул. „Цариградско шосе”, бл. 14, партер.

Към 31.12.2016 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).

### **Съответствие**

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

##### **Общи положения**

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.

Дружеството е осигурило необходимия паричен ресурс за лихвеното плащане по облигационните заеми през 2017 г.

Предвид на признаците за раздвижване на пазара на недвижими имоти, както в посока на нарастване на цените на имотите, така и в посока на увеличаване 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 2016 г.**

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени в официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване” и „пазарно условие” и добавя дефиниции за „условие за резултат” и „условие за отработен трудов стаж” (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване”).

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата; сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките, направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят равнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което предоставя услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукцията в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения на МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща база за изразходване.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет” и изискват използването на препратки.

- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

- Изменения на МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключенията при консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 23 септември 2016 г.

Измененията са насочени към възникнали проблеми във връзка с прилагането на изключението при консолидация за инвестиционните дружества.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

**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.

- 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.

**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 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 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.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на прилагащия за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние и в отчета за печалби и загуби и отчета за другия всеобхватен доход, както и се изискват специфични оповестявания. ЕС е взел решение да не стартира процеса по одобрение на този проект на стандарта и да изчака изготвянето на финалната му версия.

- Изменения на МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продаденият или апортиран актив представлява бизнес.

- 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.

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 намаляеми 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.

- Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 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.

- Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 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).

- 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 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.

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.

- 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.

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

- 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.

Някои от стандартите и разясненията, посочени по-горе, не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети. За останалите към датата на съставянето на тези отчети ръководството на Дружеството все още не е оценило потенциалните ефекти от тези промени върху финансовите отчети.

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 2016 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.

### **Активи, придобити чрез възлагане**

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане, под формата на пълно или частично удовлетворяване по даден кредит, се оценяват по справедлива стойност.

Към 31.12.2016 г. дружеството е направило преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценило, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

### **Имоти, предназначени за продажба**

Включват сгради, държани от дружеството с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност. Имотите първоначално се оценяват по себестойност. Себестойността на придобитите имоти включва тяхната покупна цена и всички разходи, които могат да им бъдат приписани. Последващото им оценяване е по по-ниската от покупната цена и тяхната нетна реализуема стойност.

Имотите, предназначени за продажба представляват закупени и предназначени за продажба в обичайния ход на стопанската дейност недвижими имоти. Същите 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 „текущо начисляване”, „съпоставимост на приходите и разходите” и „предпазливост”.

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 компенсируеми 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 застите 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 2016 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.

### **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, лимитира 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 нарасалото 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.

### **Определяне на справедливата стойност**

Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно за оценяване на справедливата стойност на даден актив или пасив. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

#### 2. Приходи от лихви

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Приходи от лихви по предоставени кредити	1,029	687
<b>Общо</b>	<b>1,029</b>	<b>687</b>

#### 3. Разходи за лихви

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Разходи за лихви по облигационни заеми	1,164	1,467
Разходи за лихви по търговски заеми	37	74
<b>Общо</b>	<b>1,201</b>	<b>1,541</b>

#### 4. Други приходи, нетно

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Печалба от продажба на имоти, нетно	(9)	71
Приходи от продажба на услуги	18	20
Неустойки	-	6
Други	6	5
<b>Общо</b>	<b>15</b>	<b>102</b>

#### 5. Финансови приходи

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	397	-
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	41	113
<b>Общо</b>	<b>438</b>	<b>113</b>

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

#### 6. Финансови разходи

	2016	2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за обезценка на финансови активи	410	240
Други финансови разходи	2	3
<b>Общо</b>	<b>412</b>	<b>243</b>

#### 7. Разходи за персонала

	2016	2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за заплати	254	185
Разходи за осигурителни вноски	24	21
<b>Общо</b>	<b>278</b>	<b>206</b>

#### 8. Други оперативни разходи

	2016	2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи по облигационни заеми	64	61
Разходи за външни услуги	27	37
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	27	30
Застраховки	22	17
Разходи за одит услуги	13	13
Наеми	8	16
Административни данъци и такси	2	4
Други	11	10
<b>Общо</b>	<b>174</b>	<b>188</b>

**9. Данъци**

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

	2016 (хил. лв.)	2015 (хил. лв.)
Счетоводна загуба	(583)	(1,276)
Увеличения	189	858
Намаления	-	-
<b>Финансов резултат след данъчно преобразуване</b>	<b>(394)</b>	<b>(418)</b>
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
<b>Общо разход за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова загуба</b>	<b>(583)</b>	<b>(1,276)</b>

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

Дружеството реализира данъчна загуба за 2016 г. в размер на 394 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване и за 2013 г., 2014 г. и 2015 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 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 2016 г. – 185 хил. лв., от които:
  - 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2021 г.;
  - 13 хил. лв. – провизии за задължения – тези разходи могат да се ползват в годината на погасяване на задължението.
- за 2015 г. – 854 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 2016 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане на тези загуби е 338 хил. лв.



## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

#### 10. Парични средства

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	543	447
Парични средства по банкови сметки във валута	17	2
<b>Общо</b>	<b>560</b>	<b>449</b>

\*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2016 г. се включват заложените по облигационни заеми парични средства в размер на 223 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2015 г. е в размер на 372 хил. лв.

#### 11. 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.

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Ипотечни кредити - нетекуща част	6,376	8,480
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	20,172	19,730
- вземания по съдебни спорове	8,056	8,311
- лихви	2,303	2,415
- застрахователни премии	107	97
Общо отпуснати кредити, бруто	26,548	28,210
- минус обезценка	(5,177)	(4,808)
<b>Общо</b>	<b>21,371</b>	<b>23,402</b>

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2016 г. е в размер на 19,228 хил. лв. (бел. 14).

Към 31.12.2016 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>В началото на годината</b>	<b>4,808</b>	<b>4,681</b>
Начислена през годината	410	240
Възстановена през годината	(41)	(113)
Отписанана през годината	-	-
<b>В края на годината</b>	<b>5,177</b>	<b>4,808</b>

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

#### 12. Имоти, машини и оборудване

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

Към 31 декември 2016 г. компютърното оборудване на дружеството е напълно амортизирано.

	<b>Компютри</b>
	<b>(хил. лв.)</b>
<b>Отчетна стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2015	1
Придобити	-
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2015	<u>1</u>
<b>Амортизации и загуби от обезценка</b>	
Салдо към 1 януари 2015	1
Начислена за 2015	-
Отписана	-
Салдо към 31 декември 2015	<u>1</u>
<b>Балансова стойност</b>	
Към 1 януари 2015	-
Към 31 декември 2015	<u>-</u>

**13. Други активи**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Активи, придобити чрез възлагане	4,176	3,918
Имоти, предназначени за продажба	2,249	1,679
Други активи /бел. 24/	128	6
<b>Общо</b>	<b>6,553</b>	<b>5,603</b>

Към 31.12.2016 г. дружеството е направило преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

**14. Задължения по облигационни заеми**

Към 31 декември 2016 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 4,122 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 променя или отменя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, проведено преди 30<sup>ти</sup> юни всяка година до изплащането на емисията.

Договорни условия:

- Номинал – 5,894 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 променя или отменя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, проведено преди 30<sup>ти</sup> юни всяка година до изплащането на емисията.

През Юни 2016 г. „ХипоКредит” АД закупи 645 броя облигации с номинал 406 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. На 16.06.2016 г. „ХипоКредит” АД подаде заявление в „Централен депозитар” АД за регистрация на намаление на броя на емитираните от „ХипоКредит” АД облигации чрез обезсилване на закупените от дружеството.

Към 31.12.2016 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 19,148 хил. лв., от които парични средства в размер на 223 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Към 31 декември 2016 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2016 (хил. лв.)	31.12.2015 (хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	19,589	20,384
- главница	19,589	20,384
Текуща част, в т.ч.	463	28
- главница	-	-
- натрупани лихви	463	28
<b>Общо</b>	<b>20,052</b>	<b>20,412</b>

Задължението в размер на 463 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 18.06.2016 г. - 31.12.2016 г. със срок за плащане до 30.06.2017 г.

През месец юни 2016 г. “ХипоКредит” АД закупи 645 (шестстотин четиридесет и пет) броя безналични корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100018089 на цена 50% от номинала, издадени от “ХипоКредит” АД, ЕИК 131241783. Подадени са заявления до Централен Депозитар за регистриране намалението на броя на облигациите от тази емисия чрез обезсилването на закупените облигации от “ХипоКредит” АД. Резултатът е отразен като намаление на главницата по облигационния заем и приход от операции с финансови активи и инструменти (бел. 5).

#### 15. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2016 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с „Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД /свързано лице /бел. 25// 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.

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Към 31.12.2016 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нетекуща част, в т.ч.	2,262	2,262
- главница	2,262	2,262
- натрупани лихви	-	-
Текуща част, в т.ч.	-	-
- главница	-	-
- натрупани лихви	-	-
<b>Общо</b>	<b>2,262</b>	<b>2,262</b>

#### 16. Други кредитори

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разчети за гаранции /бел. 24/	117	84
Задължения към доставчици	14	13
Разчети по застраховане	5	7
Надвнесени суми от клиенти	4	28
Други	16	51
<b>Общо</b>	<b>156</b>	<b>183</b>

#### 17. Емитиран акционерен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2016 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.

На 09.11.2016 г. в Търговски регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна във фирменото наименование на дружеството „Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България” ЕАД, което се променя на „Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД. „Ти Би Ай Файненшъл Сервисиз България” ЕАД е акционер в „ХипоКредит” АД от учредяването на дружеството, притежаващ 5,000 поименни акции.

Към 31.12.2016 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2016		31.12.2015	
	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>

**18. 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 емисиите;
- всички настоящи и бъдещи вземания на парични средства по сметки на дружеството в банката – довереник;
- 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 заложен 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 31.12.2016 г е както следва:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	18,925	22,052
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	223	372
<b>Общо</b>	<u>19,148</u>	<u>22,424</u>

**19. Анализ на кредитния риск – кредити**

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Нито просрочени, нито обезценени	7,022	9,591
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	10,833	10,369
просрочие до 30 дни	4	5
просрочие 30 – 60 дни	174	212
просрочие 60 – 90 дни	112	97
просрочие над 90 дни	10,543	10,055
Обезценени	8,693	8,250
Общо ипотечни кредити, брутно	26,548	28,210
Минус: разходи за обезценка	(5,177)	(4,808)
<b>Общо</b>	<b>21,371</b>	<b>23,402</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 31.12.2016 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2016	Дял в	31.12.2015	Дял в
	(хил. лв.)	%	(хил. лв.)	%
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	6,441	24	6,509	23
Строителство	6,104	23	6,320	22
Хотели и ресторанти	5,042	19	5,124	18
Преработваща промишленост	2,471	9	3,041	11
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,412	9	2,595	9
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,151	5	1,465	5
Транспорт, складиране и съобщения	700	3	698	3
Други дейности	53	-	65	-
Домакинства	2,174	8	2,393	9
Общо ипотечни кредити, бруто	26,548	-	28,210	-
Минус: разходи за обезценка	(5,177)	-	(4,808)	-
<b>Общо</b>	<b>21,371</b>	<b>100</b>	<b>23,402</b>	<b>100</b>

## „ХипоКредит“ АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

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

Финансови активи	2016		2015	
	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)	Балансова стойност (хил. лв.)	Максимална експозиция (хил. лв.)
Парични средства	560	560	449	449
Отпуснати кредити, нетно	21,371	21,371	23,402	23,402
Други активи	127	127	5	5
<b>Общо</b>	<b>22,058</b>	<b>22,058</b>	<b>23,856</b>	<b>23,856</b>

### 20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2016 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

#### Към 31.12.2016

	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>
<b>Нетна валутна позиция</b>	<b>(1,441)</b>	<b>1,029</b>	<b>-</b>

#### Към 31.12.2015

	Евро (хил. лв.)	Лева (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Парични средства	2	447	449
Отпуснати кредити, нетно	23,028	374	23,402
Други активи	-	5	5
<b>Общо</b>	<b>23,030</b>	<b>826</b>	<b>23,856</b>
Задължения по облигационни заеми	20,412	-	20,412
Търговски заеми	2,262	-	2,262
Други кредитори	91	92	183
<b>Общо пасиви</b>	<b>22,765</b>	<b>92</b>	<b>22,857</b>
<b>Нетна валутна позиция</b>	<b>265</b>	<b>734</b>	<b>-</b>



## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

#### 21. Анализ на падежната структура

##### а) Анализ на ликвидността

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуритетни 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.

Към 31.12.2016	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>

**„ХипоКредит” АД**

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Към 31.12.2015	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	449	=	-	-	=	449
Отпуснати кредити, нетно	14,065	259	598	4,330	4,150	23,402
Други активи	5	-	-	-	-	5
<b>Общо активи</b>	<b>14,519</b>	<b>259</b>	<b>598</b>	<b>4,330</b>	<b>4,150</b>	<b>23,856</b>
Задължения по облигационни заеми	28	-	-	20,384	-	20,412
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	2,262
Други кредитори	51	7	-	-	125	183
<b>Общо пасиви</b>	<b>79</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>22,646</b>	<b>125</b>	<b>22,857</b>
<b>Разлика в падежните прагове</b>	<b>14,440</b>	<b>252</b>	<b>598</b>	<b>(18,316)</b>	<b>4,025</b>	<b>999</b>
<b>С натрупване</b>	<b>14,440</b>	<b>14,692</b>	<b>15,290</b>	<b>(3,026)</b>	<b>999</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.

Към 31.12.2016	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>

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

Към 31.12.2015	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	393	365	738	22,255	-	23,751
Търговски заеми	17	17	36	2,378	-	2,448
Други кредитори	51	7	-	-	125	183
<b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b>	<b>461</b>	<b>389</b>	<b>774</b>	<b>24,633</b>	<b>125</b>	<b>26,382</b>

## 22. 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.

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	502	127
Задължения към свързани предприятия	2,379	2,346
Дългосрочни кредити	19,589	20,384
<b>Общо</b>	<b>22,470</b>	<b>22,857</b>
Дълготрайни активи	6,376	8,480
Краткотрайни активи	22,108	20,974
<b>Общо</b>	<b>28,484</b>	<b>29,454</b>
Финансов ливъридж	78.89%	77.60%
Приходи от лихви	1,029	687
Разходи за лихви	1,201	1,541
Показател за покритие на лихвите	85.68%	44.58%

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 3,883,846 (три милиона осемстотин осемдесет и три хиляди осемстотин четиридесет и три) евро, в т.ч. вземания в размер на 3,883,641 евро и парични средства по банкова сметка в Общинска банка в размер на 205 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 94.22%, при изискване, съгласно цитираните решения на 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 31.12.2016 г. е 5,906,135 (пет милиона деветстотин и шест хиляди сто тридесет и пет) евро, в т.ч. 5,792,180 евро вземания и 113,955 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ” АД, при което обезпечеността на главницата при 10,000 броя облигации е 93.75%, а при 9,355 броя облигации е 100.21%, 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.

### **23. 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, удостоверение с писмено споразумение/протокол, едностранно от всяка една от страните чрез едномесечно писмено предизвестие до другата страна, в случай че последната е в неизпълнение по договора, продължаващо непрекъснато повече от 30 работни дни, както и едностранно от наемателя чрез едномесечно писмено предизвестие.

## „ХипоКредит” АД

### БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

за годината, приключваща на 31 декември 2016 г.

#### 24. 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 2016 г. е 134 хил. лева /към 31 декември 2015 – 101 хил. лева./

		31.12.2016	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
<b>Свързани лица</b>	<b>Баланс</b>		
„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	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
<b>Свързани лица</b>	<b>Отчет за всеобхватния доход</b>		
Служители	Приходи от лихви	1	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	35
„Ес Пи Файненшъл Сървисис” АД	Разходи за лихви	-	2
		31.12.2015	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
<b>Свързани лица</b>	<b>Баланс</b>		
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
Служители	Отпуснати кредити	33	-
TBIF Financial Services B.V.	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс” ООД	Други кредитори	-	84
		2015	
		(хил. лв.)	
		Приход	Разход
<b>Свързани лица</b>	<b>Отчет за всеобхватния доход</b>		
Служители	Приходи от лихви	17	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	74

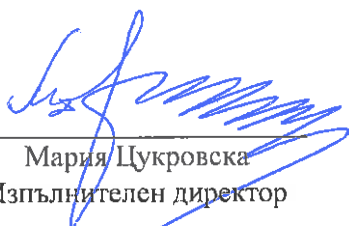
**25. Събития, настъпили след края на отчетния период**

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2016 г.

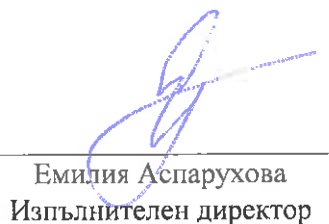
През февруари 2017 г. „ХипоКредит” АД закупи 51 (петдесет и един) броя безналични корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100038079 на цена 50% от номинала и 170 (сто и седемдесет) броя безналични корпоративни облигации от емисия ISIN код BG 2100018089 на цена 50.8% от номинала, издадени от „ХипоКредит” АД, ЕИК 131241783. Подадени са заявления до Централен Депозитар за регистриране намалението на броя на облигациите от съответните емисии чрез обезсилването на закупените облигации от „ХипоКредит” АД.

**26. Одобрение на финансовите отчети**

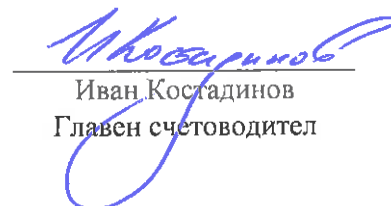
Финансовите отчети са одобрени от Съвета на директорите и са подписани от негово име от:



Мария Цукровска  
Изпълнителен директор



Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор



Иван Костадинов  
Главен счетоводител

