

**„ХИПОКРЕДИТ“ ЕАД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

КЪМ  
31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

|   |    |
|---|----|
| ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА С ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ | 3  |
| ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД          | 17 |
| ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ                                      | 18 |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ                             | 19 |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ   | 20 |
| ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ                  | 21 |
| ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  | 57 |

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

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

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

Към 31.12.2019 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.

| 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        | 100.00        | -             | -             |
| „Кефер“ ЕООД               | -             | -             | 10,000        | 14.29         |
| „Кредитекс” ЕООД           | -             | -             | 60,000        | 85.71         |
| <b>Общо</b>                | <b>70,000</b> | <b>100.00</b> | <b>70,000</b> | <b>100.00</b> |

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

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

- „Кей Ел Ес Ен” ООД, представлявано от Управителя Николай Ценков Нешев – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор

През 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 Резолушън България“ ЕООД  
„Хета Асет Резолушън 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 работят 5 човека.

**„ХипоКредит” ЕАД****ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

|                           | 2020 г.    | 2019 г.    | Изменение<br>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)                          |
| <b>Общо</b>               | <b>619</b> | <b>454</b> | <b>(165)</b>                 |

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

|  | 2020 г.      | 2019 г.      | Изменение<br>2020 г./2019 г. |
|--|--------------|--------------|------------------------------|
|  | (хил. лв.)   | (хил. лв.)   | (хил. лв.)                   |
| <b>Финансов резултат от дейността</b>                    |              |              |                              |
| 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)                        |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b>                    | <b>(567)</b> | <b>(225)</b> | <b>(342)</b>                 |
| Разходи за данъци  | -            | -            | -                            |
| <b>Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)</b> | <b>(567)</b> | <b>(225)</b> | <b>(342)</b>                 |

## „ХипоКредит“ ЕАД

### ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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. |
|---|---------|---------|
| <b>Рентабилност на приходите</b><br>(Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност) | -60%    | -11%    |
| <b>Рентабилност на собствения капитал</b><br>(Финансов резултат/Собствен капитал)                       | -46%    | -12%    |
| <b>Ефективност на приходите</b><br>(Разходи за дейността/Приходи от дейността)                          | -160%   | -111%   |
| <b>Коефициент на обща ликвидност</b><br>(Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)                   | 1.19    | 72.71   |
| <b>Коефициент на бърза ликвидност</b><br>(Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)              | 0.68    | 40.92   |
| <b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b><br>(Парични средства/Текущи задължения)                       | 0.01    | 2.74    |
| <b>Коефициент на финансова автономност</b><br>(Собствен капитал/Привлечен капитал)                      | 0.08    | 0.12    |
| <b>Коефициент на задлъжнялост</b><br>(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.

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<sup>ви</sup> май всяка година до изплащането на емисията. Очакванията на ръководството са през 2021 г. падежите да бъдат удължени.

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

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

ТЗ, е издаден акт за назначаване на вещи лица № 20210224152351 със задача изготвяне на заключение за оценка на непаричната вноска.

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

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

#### **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:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотечарния 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. Ограничаване се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезщетението,

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

може да се наложи ремонтране 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 въстъпване 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 задължнялост 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 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.



## **„ХипоКредит“ ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### **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 имоти 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.

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 с фиксирана лихва, 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**

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

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 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.

## **„ХипоКредит“ ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

#### **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“ ЕАД, 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 се предвижда допълнително обезценяване на вземанията на дружеството по договорите за заем във връзка с МСФО 9 както към 31.12.2020 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.

## **„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 дължими;
  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. Съблюдават 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 (Extri), 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 90 и 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 третираат 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 флукутацията 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 задължнялост 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 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 задължнялост, 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 задължнялост, 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 привилегировани 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

