

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
ХИПОКРЕДИТ ЕАД  
по чл. 100о,ал.4,т.2 от ЗППЦК  
ЗА ПЕРИОДА 01.01. – 30.06.2021 г

*30 юни 2021 г.*

## **I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието с натрупване от началото на финансовата година 2021 г.**

- На 05.01.2021 г. съветът на директорите на ХипоКредит ЕАД взе решение за обезценка на финансови активи на стойност 493 хил. лв. Обезценката е отразена във финансовия отчет към 31.12.2020 г.
- На 02.02.2021 г., на основание чл. 193 ТЗ, едноличният собственик на капитала взе решение за увеличение на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД с непарична вноска, представляваща парични вземания от „ХипоКредит“ ЕАД в общ размер на 1,400,000.00 лв. На 25.02.2021 г., на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ, е издаден акт за назначаване на вещи лица № 20210224152351 със задача изготвяне на заключение за оценка на непаричната вноска.
- На 22.04.2021 г. под номер 20210422144257 в ТР при АВ беше вписано увеличение на основния капитал на ХипоКредит ЕАД от 1 400 000 лв. на 1 856 400 лв., разпределени в 92820 броя акции с номинал 20 лв. всяка акция.

### **По емисия ISIN-код BG2100018089**

- На 30.03.2021 г. под номер № 20210330112950 е вписана в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията Покана за свикване на Общо събрание на облигационерите от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN BG2100018089 на 14.04.2021 г. и с втора дата 28.04.2021 г.
- На 28.04.2021 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN BG2100018089, на което се взе решение за удължаване на срока за изплащане на задълженията по емисията от 30.06.2021 г. на 30.12.2023 г.
- На 21.06.2021 г. дружеството преведе към Централен Депозитар по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018089 дължимата към 30.06.2021 г. лихва в размер на 83 651,57 (осемдесет и три хиляди шестстотин петдесет и един и 0,57) лева, представляващи левовата равностойност на 42 770,37 (четиридесет и две хиляди седемстотин и седемдесет и 0,37) евро.

### **По емисия ISIN BG2100038079**

- На 31.03.2021 г. под номер №20210331114625 е вписана в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията Покана за свикване на Общо събрание на облигационерите от емисия обезпечени корпоративни облигации с ISIN BG2100038079 на 14.04.2021 г. и с втора дата 28.04.2021 г.
- На 28.04.2021 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN BG2100038079, на което се взе решение за удължаване на срока за изплащане на задълженията по емисията от 30.06.2021 г. на 30.12.2023 г.
- На 21.06.2021 г. дружеството преведе към Централен Депозитар по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100038079 дължимата към 30 юни 2021 г. лихва в размер на 75 338,14 (седемдесет и пет хиляди триста тридесет и осем и 0,14) лева, представляващи левовата равностойност на 38 519,78 (тридесет и осем хиляди петстотин и деветнадесет и 0,78) евро.

- **Настъпили важни събития след края на II-то тримесечие на 2021 г. - няма**

**II. Влияние на информацията по т. I върху резултатите във финансовия отчет:** Дружеството навременно изплаща всички свои задължения, възникнали във връзка с емитираните облигационни заеми. Средствата за покриване на задълженията се подsigуряват предварително в банкови сметки, което е видно и от баланса на ХипоКредит ЕАД.

**III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ХипоКредит“ ЕАД:**

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на кредитен риск, ликвиден, лихвен риск, валутен риск.

Дружеството продължава да бъде предпазливо и следва консервативна политика при оценяването на обезпеченията и оценката на платежоспособността на клиентите.

### Кредитен риск

ХипоКредит ЕАД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците 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.

Рисквете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на ипотекарния длъжник. В тези случаи Дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството.
- риск от загуба/нанесени щети на имота;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността Дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за Дружеството.

При сключването на договор за финансиране, гарантирано с ипотека, заедно с анализ на кредитоспособността на клиента се прави оценка на стойността, ликвидността и пазарните предимства и недостатъци на ипотекирания имот. Това е от съществено значение при неблагоприятен завършек на проекта за финансиране, когато финансиращото дружество е изправено пред риска от встъпване във владение на недвижимостта и реализацията му при неизгодни за него условия.

Недвижимите имоти, които служат за обезпечение на финансирани от Дружеството проекти са предимно жилищни имоти и търговски обекти, както и парцели, предназначени за строителство на предходните два вида недвижимости.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за разплащане на текущите си задължения. Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. Дружеството редуцира кредитната си задължениост за сметка на наличния паричен ресурс. В периода 2009г. – юни 2021 г. не са издавани дългови ценни книжа.

В периода декември 2012 - юни 2021 дружеството предплати със собствени средства общо 6, 209 млн. евро по главниците на двете емисии облигации.

В периода 01.06.2016 – 30.06.2021 г. ХипоКредит ЕАД закупи 4145 броя корпоративни облигации от емисия ISIN-код BG2100018089 с Емитент ХипоКредит ЕАД, от които 3395 бр. облигации, закупени до 30.06.2018 г., са обезсилени в ЦД. Към 30.06.2021 г. в Централен депозитар не са обезсилени 750 бр. от закупените облигации от ХипоКредит ЕАД и не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6605 броя с текущ общ номинал 3 870 530 евро на 5855 броя облигации с текущ общ номинал 3 431 030 евро.

Към 30.06.2021 г. закупените от ХипоКредит ЕАД облигации от емисия ISIN-код BG2100038079 с емитент ХипоКредит ЕАД са общо 1048 бр. Към 30.06.2021 г. в ЦД не е отразена промяната в броя на емитираните облигации от 6000 броя с текущ общ номинал 3 744 000 евро на 4952 броя облигации с текущ общ номинал 3 090 048 евро.

## Лихвен риск

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на ХипоКредит ЕАД. Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията биха могли да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

## Валутен риск

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

## 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 или свързани с измами, съдебни дела и др. Тези рискове се регулират чрез обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, гаранция на задълженията на ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Предвид трайно влошената макроикономическа среда през последните няколко години, Дружеството акцентира върху управлението на оперативния риск. Системата за анализ и одобрение на инвестициите, проучването на клиентите, текущият контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

## Финансов риск

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска.

При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване на портфейла от финансирани проекти.

## Рискове, свързани с настъпилата глобална финансова криза

До момента Дружеството е концентрирано върху запазване на финансовата стабилност през периода на икономически спад.

- Рецесия - очаквания за влиянието ѝ върху бизнес модела:

През 2009 г. и следващите години драстично се намалиха предоставените заеми в най-засегнатите отрасли на икономиката – строителство, преработваща промишленост, увеличиха се необслужваните заеми.

В последните няколко години икономическата среда в глобален и локален план се подобри – от края на 2016 г. две от големите рейтингови агенции Standard & Poor's и Fitch Ratings няколко пъти повишиха кредитния рейтинг на България, като от една страна отчитаха устойчивото икономическо развитие и стабилната перспектива за растежа на БВП в средносрочен план и добрата фискална позиция с ниско и намаляващо ниво на дълга и значителен фискален резерв, а от друга страна структурните предизвикателства пред пазара на труда, свързани с демографските промени и характеристиките на работната сила, които биха могли да се отразят негативно върху дългосрочния растеж на икономиката и евентуална несигурност, която може да произлезе от политическата ситуация.

В края на 2018 г. S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочен рейтинг на страната в чуждестранна и местна валута 'BBB-/A-3' (определен през юни 2018), както и перспективата пред него. Рейтинговата агенция очакваше силен ръст на БВП в периода 2018-2021 г., дължащ се на силното частно потребление и ускоряването на инвестициите. Fitch също отново потвърди рейтинга на България BBB (определен през юни 2018) със стабилна перспектива. Краткосрочният рейтинг в чуждестранна и местна валута също се запазва на ниво F2. Оценката на рейтинга е подкрепена от стабилните външни и публични финанси, както и надеждната политическата рамка за поетапно присъединяване към еврозоната.

През 2019 г. S&P Global Ratings и Fitch отново потвърдиха дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута поради силните фискална и външна позиции на България и очакванията за икономически растеж.

През ноември 2019 S&P Global Ratings повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута до 'BBB/A-2' от 'BBB-/A-3', с положителна перспектива. Повишението на рейтинга е в резултат на устойчивото развитие на икономиката на България - фискалните и външните баланси на страната са силни, а напредъкът по присъединяването към Механизма на валутния курс II (ERM II) е стабилен.

Зараждащата се криза в началото на 2020 г., предизвикана от пандемията Covid-19 доведе до промени в оценките на рейтинговите агенции.

През февруари 2020 г. Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB' и „положителната“ перспектива пред рейтинга. Два месеца по-късно Fitch Ratings потвърди 'BBB' рейтинга на България, но ревизира перспективата пред дългосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута от „положителна“ на „стабилна“. Fitch също така преразгледа прогнозата си за растеж на реалния БВП за България до -5,1% през 2020 г. (предишен преглед: + 3,2%), отразявайки влиянието на извънредното положение, наложено на 13 март 2020 в отговор на пандемията COVID-19.

През май 2020 агенцията S&P Global Ratings също потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2', но също ревизира с една стъпка надолу перспективата пред рейтинга – от положителна на стабилна. Ревизията отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави, през 2020 г. в резултат от въвеждането на мерки за овладяване на пандемията от Covid-19.

В началото на октомври 2020 кредитната агенция Moody's повиши дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута на Baa1 със стабилна перспектива. Това е първата оценка на Moody's за страната ни след присъединяването ни към валутния механизъм ERM II. Решението на Moody's отразява подобряването на институционалния капацитет и ефективността при разработване на политики, с което страната навлиза в последния етап преди членството в еврозоната, посочват от ведомството, както и намаления риск по отношение на дълга в чуждестранна валута, значителните фискални резерви и очакванията, че благоприятната динамика на бюджетните показатели и дълга в периода след шока от пандемията ще подкрепят силната фискална позиция.

В края на ноември 2020 г. S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута BBB/A-2 и остави перспективата по него стабилна.

През февруари 2021 г. кредитната агенция Fitch Ratings повиши перспективата на дългосрочния кредитен рейтинг на България от стабилна към положителна. Рейтингът 'BBB' се потвърждава, а основната причина за подобренията е очакването за постъпления от еврофондовете. Оценката за очакванията е подобрена въпреки негативните ефекти от пандемията от Covid-19 и неясният резултат от парламентарните избори.

В началото на юни 2021 г. S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна. Според рейтинговата агенция свиването на икономиката на България до този момент е било относително слабо и това се дължи най-вече на устойчивото вътрешно търсене. Агенцията предупреждава, че бавният темп на ваксинация и потенциалното активизиране на пандемията биха довели до по-слабо от очакваното възстановяване на външното търсене, което би изместило част от очакваното възстановяване в 2022 г.

ХипоКредит ЕАД е ориентирано изцяло в събиране на вземанията си. Дейността се провежда при спазване на решенията на облигационерите на двете емисии ISIN BG2100018089 и ISIN BG2100038079. Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г., „ХипоКредит“ ЕАД ще инвестира в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

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

Броят на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за реструктуриране на финансовите си задължения се увеличава поради ликвидни проблеми.

След нарастването на лошите и предоговорени кредити след 2009 г., през следващите години започва намаление на относителния им дял в общия кредитен портфейл, дължащо се частично на подобряването на обслужването, както и на отписването им като загуба или на продажбата им.

Тенденцията за намаляване на необслужваните кредити в банковата система продължава и в следващите години, като, според данни на БНБ в края на юни 2019 г. брутният размер на необслужваните кредити и аванси възлиза на 6478 млн. лв. (при 6711 млн. лв. в края на март), а дялът им в общата сума на брутните кредити и аванси е 7.2% (при 7.4% към март 2019 г.). Нетната стойност на необслужваните кредити и аванси (след приспадане на присъщата за тази класификационна категория обезценка) е 3199 млн. лв. (при 3281 млн. лв. в края на март 2019 г.), като дялът ѝ в общата нетна стойност на кредитите и авансите е 3.7% (при 3.8% към март 2019 г.). Намалението се дължи на по-доброто и рестриктивно управление на проблемните кредити, както и на продажба от страна на банките на необслужвани портфейли.

Към 30.09.2019 се отчита слабо увеличение на необслужваните кредити до 6,9 млрд лв, като нетната им стойност възлиза на 3,9% (при 3,7% към юни 2019). Измененията в качеството на активите през третото тримесечие на 2019 г. се обясняват както от промени в оценката на риска, така и от извършени отписвания за сметка на провизии и продажби на кредити.

През 1-то тримесечие на 2020 г. се зароди нова криза предизвикана от пандемията COVID-19.

Според изчисления на базата на данни от управление „Банков надзор“ на БНБ към 30.06.2020 дялът на необслужваните кредити за домакинства средно за банковата система спада до 5,71% от 5,92%, колкото е било в края на март 2020 г., При лошите заеми на бизнеса дялът се понижава до 6,48%, в сравнение с 6,82% към края на първото тримесечие

на 2020 г. Така към края на юни 2020 необслужваните фирмени кредити намаляват до 2,362 млрд. лв. от 2,514 млрд. лв. три месеца по-рано. Това намаление до голяма степен е очаквано предвид предприетите мерки за подпомагане във връзка с пандемията COVID-19. От една страна, за влошаването на кредитите трябва да се пропуснат няколко вноски, а кризата реално започна през март 2020. От друга страна приетият кредитен мораториум реално позволи на банките и финансовите институции за много заеми да продължат да ги отчитат като редовни въпреки липсата на вноски по тях до шест месеца, а вследствие мораториума се удължи до март 2021 г. Така по-съществен ефект от кризата, предизвикана от COVID-19 може да се очаква след март, към края на 2021 г., когато ще изтекат сроковете на одобрените заявления за частичен мораториум.

През декември 2020 г. Европейската комисия прие план за действие за необслужваните заеми в Европейския съюз, за да предотврати натрупване на проблемни кредити в целия блок в резултат на коронакризата.

Стратегията за необслужваните заеми има четири основни цели, посочват от ЕК. Първата е по-нататъшно развитие на вторични пазари на проблемни активи. Това ще позволи на банките да извадят от балансите си необслужваните кредити, като същевременно осигурят допълнителна засилена защита за длъжниците.

Втората цел е реформиране на законодателството на ЕС относно корпоративната несъстоятелност и събиране на дългове, което ще спомогне за сближаването на различните рамки за несъстоятелност в целия ЕС при придържане към високи стандарти за защита на потребителите.

Третата цел е подкрепа за създаването и сътрудничеството на националните дружества за управление на активи на ниво ЕС. Компаниите за управление на активи предоставят облекчение на банките, като акумулират необслужваните кредити. Това помага на банките да се фокусират отново върху кредитирането на жизнеспособни фирми и домакинства, вместо да управляват проблемни заеми, посочват от ЕК.

Комисията изразява готовност да подкрепи страните от ЕС при създаването на такива национални компании за управление на активи и ще проучи как сътрудничеството може да бъде насърчено чрез създаване на мрежа от националните компании в ЕС.

В края на юни 2021 бе постигнато предварително споразумение, между председателството на Съвета на Европа и Парламента, относно нова директива за хармонизиране на правилата за лицата, обслужващи кредити, и купувачите на необслужвани кредити, отпуснати от кредитни институции. Постигнатото споразумение е по следните основни въпроси:

- разрешаване на дейности по обслужване на кредити, за да се гарантира, че кредитополучателите се третират справедливо и надлежно
- мерки за реструктуриране, за да се вземат предвид правата и интересите на потребителите преди започване на изпълнително производство.

Очаква се Парламентът и Съветът да приемат директивата, а след като бъде подписан и публикуван в Официалния вестник на ЕС, текстът ще бъде транспониран в националното законодателство в срок от 24 месеца от датата на влизането му в сила.

Дейността на ХипоКредит ЕАД е пряко свързана с активността на участниците на финансовия пазар. Финансовите трудности при клиентите на ХипоКредит ЕАД са идентични с тези на който и да е друг кредитодател.

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, ХипоКредит ЕАД периодично обезценява своите вземания.

- Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства от ХипоКредит ЕАД са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост в условията на криза, тъй като ХипоКредит ЕАД изплаща само лихви, а при акумулиране на средства и частично погасяване на главниците. И през 2-то тримесечие на 2021 г. ХипоКредит ЕАД продължава да оперира със собствени средства.

Съгласно одобрените през месец януари 2013 г. промени в условията на издадените от ХипоКредит ЕАД емисии корпоративни облигации, дружеството има право да извършва еднократно цялостно или множество частични погасявания на главницата във всякакъв размер на всяка дата на лихвено плащане, без да дължи такса за предсрочно погасяване.

Договорите за кредит с клиентите на ХипоКредит ЕАД са в полза на кредитора, 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.

- Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

През периода на кризата дружеството подхождаше консервативно и размерът на сключваните сделки отбеляза значително занижение. Дейността се провежда при спазване на решенията на облигационерите на двете емисии ISIN BG2100018089 и ISIN BG2100038079. Съгласно поети ангажименти към облигационерите на ОСО на 18.01.2013 г. и на 21.01.2013 г., „ХипоКредит” ЕАД ще инвестира в основната си дейност (отпускане на нови кредити, обезпечени с ипотека на недвижими имоти), само с източник на финансиране, различен от постъпващите парични средства по обслужване на заложения в полза на банките довереници портфейл.

Критериите за клиенти и обезпечения са завишени и рестриктивни.

Дружеството посреща обичайните си нужди, използвайки собствен ресурс за навременно обслужване на лихвените плащания по емисиите облигации.

Не се предвижда намаляване на персонала.

- Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти.

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

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

С извънредното положение в България бяха наложени редица ограничения, които повлияха негативно върху цялостната житейска и икономическа среда – затвориха големите търговски центрове, заведенията за хранене, спортните центрове и др, в резултат на което



много производители и търговци спряха работа, бяха освободени от работа служителите 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 30.06.2021 г. 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, към 30.06.2021 г. 72% от заемите в него са в процес на съдебно или изпълнително производство. След отмяна на извънредното положение през 2020 г. публичните продани и въводите във владение се насрочиха наново, като не се дължат нови такси и разноски.
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 в последната година 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 продажба, 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 промените на пазара на недвижими имоти както в структурата на предлагането и търсенето по видове имоти, така и в движението на пазарните им цени, практически към момента не може да се направи количествена и качествена оценка на очакваните финансови ефекти на идентифицираните рискове.

## Мерки

Направен е 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 на 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 е предвидено допълнително обезценяване на вземанията на дружеството по договорите за заем по тази причина във връзка с МСФО 9 към 30.06.2021 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.

20.07.2021 г.

Гр. София

Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор  
ХипоКредит ЕАД

