ХипоКредит АД

Годишен финансов отчет
Годишен доклад за дейността и
Годишна декларация за корпоративно управление

изготвени в съответствие с изискванията на МСФО,
Закона за счетоводството и
Закона за публично предлагане на ценни книжа

към
31 декември 2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ СТРАНИЦА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	3
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА С ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	10
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	22
БАЛАНС	23
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	24
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	25
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	26

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на ХИПОКРЕДИТ АД

Доклад относно одита на финансовия отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ХипоКредит АД („Дружеството"), съдържащ баланс към 31 декември 2017 г. отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение", приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

Дружеството е посочило в баланса към 31 декември 2017 г. вземания по предоставени кредити в размер на 24,516 хил. лв. брутно (към 31 декември 2016 г. – 26,458 хил. лв.), съответно в размер на 18,084 хил. лв. след обезценка (към 31 декември 2016 г. – 21,371 хил. лв.). Необезценените вземания със стойност в размер на 5,989 хил. лв. (към 31 декември 2016 г. – 10,543 хил. лв.) са с просрочие над 90 дни (Приложение 21) и са обезпечени с ипотеки върху недвижими имоти, чиято пазарна стойност се оценява от ръководството като надвишаваща размера на самите вземания. За тези вземания съществуват индикации за възникнали загуби от обезценки. Дружеството не е изготвило анализ за възстановимата стойност на тези вземания към 31 декември 2017 година, поради което ние не бяхме в състояние да се убедим чрез прилагането на други одиторски процедури дали тези вземания с балансова стойност 5,989 хил. лв. са възстановими и да оценим евентуалния ефект върху баланса към 31 декември 2017 и отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на тази дата.

Към 31 декември 2017 г. в групата на Други активи в баланса на Дружеството са посочени активи, предназначени за продажба в размер на 7,211 хил. лв. (към 31 декември 2016 г. – 6,425 хил. лв.). На нас не ни бяха предоставени достатъчни доказателства относно тази стойност, поради което ние не бяхме в състояние да се убедим чрез прилагането на други одиторски процедури дали тези активи с балансова стойност 7,211 хил. лв. са възстановими и да оценим евентуалния ефект върху баланса към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на тази дата.

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

В параграф „База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи" е посочено, че дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане. Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. Предвид на признаците за раздвижване на пазара на недвижими имоти, както в посока на нарастване на цените на имотите, така и в посока 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.

Обръщаме внимание на Приложение 24 от финансовия отчет, в което се посочва, че в съответствие с одобрените от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от ХИПОКРЕДИТ АД облигационни заеми, Дружеството е длъжно да спазва съотношение на общия размер на обезпечението и непогасените размери на главницата в размер най-малко на 110%. Към 31 декември 2017 г. дружеството е в несъответствие с изискването за минимален размер на обезпечението по емисия с ISIN код BG 2100038079. Съотношението на общия размер на обезпечението на главницата на емисията е 85.29%. Както е посочено в Приложение 24, обстоятелствата, наред с останалите събития, факти и условия, оповестени в него, са индикатор, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Други въпроси

Годишният финансов отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2016 г. е одитиран от друг одитор, който е издал модифициран доклад с дата 30 март 2017 г.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Ключови одиторски въпроси

С изключение на въпросите, описани в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ и в раздела „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприетие“, ние решихме, че няма други ключови въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100 (н), ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100 (н), ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на финансовия отчет“ по-горе.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 26 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет" включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз, *освен относно въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение.* Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— Десислава Пламенова Върбанова е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на ХИПОКРЕДИТ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 13 декември 2017 г., за период от една година.

— Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

— За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

28.03.2018 г.
гр. София



Десислава Върбанова,
Регистриран одитор, диплома № 698

Десислава Пламенова Върбанова
ДЕС, Регистриран одитор № 698,
адрес: Република България, гр. София, ж. к. Младост 3, бл. 373, вх. 7, ет. 2, ап. 5
тел. 0885 940 264; e-mail: desislava.varbanova@gmail.com

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

„ХипоКредит" АД, град София е дружество, регистрирано в Софийски градски съд по фирмено дело № 3608 от 29.04.2004 година, 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.

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

Към 31.12.2017 г. капиталът на дружеството възлиза на 7,000 хил. лв.

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).

Акционери в Дружеството са:

Акционер	**31.12.2017 г.**		**31.12.2016 г.**	
	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%
Общо	**70,000**	**100.00%**	**70,000**	**100.00%**

Дружеството има едностепенна система на управление.

За периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. членове на Съвета на директорите са:

- Мария Димитрова Цукровска – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Костантина Пантелеева Данева – Член на СД
- Емилия Аспарухова Любенова – Член на СД и изпълнителен директор

Дружеството се представлява заедно от:
- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор
- Мария Димитрова Цукровска – Изпълнителен директор

През 2017 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, бул. „Цариградско шосе", бл. 14 – партер

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 31.12.2017 г.:

Управител, „Кредитекс" ООД
Изпълнителен директор „Ти Би Ай Лизинг" ЕАД

Мария Димитрова Цукровска – Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе", бл. 14 – партер

Мария Димитрова Цукровска 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 31.12.2017 г.:

Управител, „Йонел" ЕООД

Костантина Пантелеева Данева няма други участия в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Към 31.12.2017 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2017 г. в Дружеството на трудов договор работят 4 човека.

През 2017 г. приходите по отчета за доходите на дружеството възлизат на 2,323 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 424 хил. лева.

През текущата година дружеството отчита балансова загуба в размер на 424 хил. лева, което е намаление с 159 хил. лв. спрямо балансовата загуба, отчетена през 2016 година.

Към 31.12.2017 година паричните средства на дружеството възлизат на 149 хил. лева.

1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2017 г.	**2016 г.**	**Изменение 2017 г. / 2016 г.**
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Приходи от лихви	1,221	1,029	192
Други финансови приходи	1,102	438	664
Други приходи, нетно	-	15	(15)
Общо	**2,323**	**1,482**	**841**

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2017 г.	2016 г.	Изменение 2017 г. / 2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Разходи за външни услуги	175	163	12
Разходи за възнаграждения	334	278	56
Други разходи	9	11	(2)
Общо	**518**	**452**	**66**

Общият размер на оперативните и административни разходи са се увеличили с 66 хил. лв.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2017 г.	2016 г.	2017 / 2016
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Финансов резултат от дейността			
Приходи от лихви	1,221	1,029	192
Разходи за лихви	(727)	(1,201)	474
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(1,255)	(369)	(886)
Други финансови приходи/разходи, нетно	937	395	542
Други приходи/разходи, нетно	(600)	(437)	(163)
Финансов резултат преди данъци	**(424)**	**(583)**	**159**
Разходи за данъци	-	-	-
Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)	**(424)**	**(583)**	**159**

Финансовият резултат за 2017 г. е загуба в размер на 424 хил. лева, която намалява с 159 хил. лв. спрямо 2016 г. Причината е в по-ниските разходи за лихви и увеличените приходи от лихви.

Показатели за финансово-счетоводен анализ	2017 г.	2016 г.
Рентабилност на приходите (Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)	-18%	-39%
Рентабилност на собствения капитал (Финансов резултат/Собствен капитал)	-8%	-10%
Ефективност на приходите (Разходи за дейността/Приходи от дейността)	-118%	-139%
Коефициент на обща ликвидност (Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)	40.96	35.71
Коефициент на бърза ликвидност (Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)	26.65	25.33
Коефициент на абсолютна ликвидност (Парични средства/Текущи задължения)	0.30	0.90
Коефициент на финансова автономност (Собствен капитал/Привлечен капитал)	0.28	0.27
Коефициент на задлъжнялост (Привлечен капитал/Собствен капитал)	3.60	3.74

1.2 Оперативен и технически доклад

През 2017 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит" АД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2018 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 31ви май всяка година до изплащането на емисията.

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 2018 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" АД е изготвен към 31.12.2017 г.

Годишният финансов отчет е изготвен на 16.02.2018 г.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2017 г.

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

През годините, в период на засилена кредитна активност в страната, бе регистрирано динамично развитие на ипотечното финансиране. Към края на м. октомври 2008 г. темпът на нарастване започна да се забавя, повлиян от глобалната финансова криза. За периода от 1970 г. до 2008 г. значими финансови сътресения в глобален мащаб са настъпили през 1974 – 1975 г., през 1982 г., 1992 – 1993 г., 2001 – 2002 г. и последната Subprime криза (криза на високорисковите кредитори), започнала в България в края на 2008 г. и разразила се през 2009 г.

Сред по-дългосрочните ефекти от кризата в България е спадът в цените на недвижимите имоти, който все още не е компенсиран.

Кредитен риск

„ХипоКредит" АД 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 ипотекарния длъжник. В тези случаи дружеството се излага на рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти, а именно – неблагоприятна промяна в цената на имотите, произлизаща от намаление в пазарните цени, намаление на наемите или повишаване стойността на строителството, повишение на застрахователните премии по застраховка на недвижимия имот;
- риск от загуба/нанесени щети на имота, по-специално при непокрити загуби от застрахователя или отказ за изплащане на обезщетение;
- риск при реализация (продажба) на имота. Съществува риск от неликвидност на имота, т.е. по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъде продаден бързо и с минимални транзакционни разходи по текуща пазарна цена. Ограничава се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтиране или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне нараснало търсене на нейните услуги и текущите си задължения.

Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. дружеството редуцира кредитната си задлъжнялост за сметка на наличния паричен ресурс. През периода 2008 г. - 2017 г. не са издавани дългови ценни книжа. В периода декември 2012 г. - декември 2017 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 7,122 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 2,395 броя изкупени собствени облигации с номинал 1,509 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 51 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN

BG 2100038079 с номинал 35 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2017 г. е в размер на 1,138 хил. евро.

Към края на 2017 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" АД. Цената на предоставяното финансиране се определя на базата на плаващ лихвен процент (ЛИБОР на месечна основа плюс месечна надбавка), като във всеки договор е вписана клауза за неин минимален размер. Възстановяването на жизнеспособността на икономиката и нарастването на конкуренцията могат да доведат до бъдещо намаляване на лихвените нива.

Валутен риск

Валутният риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

Системата на валутен борд и фиксиран курс на лева към еврото (1.95583 лв. за 1 евро), както и структурирането на вземанията и задълженията на дружеството в една валута (евро), не предполагат настъпването на валутен риск.

Дружеството е ограничило във възможно най-висока степен валутния риск, като ползва външно финансиране (облигационни заеми и търговски заеми) в евро, и от друга страна е сключвало договори за финансиране на недвижими имоти, деноминирани в същата валута.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

5. Наличие на клонове на дружеството

Към 31.12.2017 г. дружеството няма открити клонове на територията на страната.

6. Вероятно бъдещо развитие на дружеството

Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност. Настъпилата през 2008 г. глобална финансова криза все още се отразява върху дейността на дружеството в следните направления:

6 а. Трудности при реализация (продажба) на придобитите от дружеството имоти, обезпечения по финансираните проекти.

Стагнацията на пазара на недвижими имоти продължава. Наблюдават се опити, макар и все още плахи, за възобновяване на жилищното ипотечно кредитиране. Регистрираните в края на 2009 г. трудности при реализацията на обезпечения, придобити по съдебен път, продължиха и през следващите няколко години. Силният спад, намаляване на обема на сделките, както и преустановяването на търговията с определен тип имоти, наблюдавани през периода на криза, запазват същото ниво и през 2017 г.

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

През периода от началото на кризата нарасна броя на дружествата, търсили кредити не за развитие на бизнеса си, а за преструктуриране на финансовите си задължения поради ликвидни проблеми. Финансовите трудности при клиентите на „ХипоКредит" АД 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, през 2017 г. „ХипоКредит" АД отново обезцени свои финансови активи.

6 в. Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост, тъй като дружеството изплаща само лихви. През 2017 г. „ХипоКредит" АД продължи да оперира със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството 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 АД е и увеличаване на просрочените заеми, като след определен период на просрочие дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

6 г. Планове за преструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

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

През 2018 г. дружеството не предвижда намаление на персонала и ще положи усилия той да бъде запазен.

6 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" АД облигационни емисии.

6 е. Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

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

„ХипоКредит" АД (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 31.12.2017 г. членове на Съвета на директорите на Дружеството са: Мария Цукровска, Емилия Аспарухова и Костантина Данева.

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, 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, бул. „Цариградско шосе" бл. 14. Емитентът публикува периодичните си отчети на сайта на Бюлетин Investor.bg.

Въпроси могат да се отправят устно на тел. (02)970 49 49 и на факс (02)970 49 40.

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;
- 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 и заверени от регистрирания одитор Десислава Върбанова.

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

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

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

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

В рамките на системата на управление функцията на вътрешен контрол се изпълнява от Одитния комитет на дружеството, осъществяващ дейност по проверка и оценка на:

- спазването на законовите 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" АД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и флуктуацията в доходите им, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

- *Лихвен и валутен риск*

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

- *Ликвиден риск*

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

В периода декември 2012 г. - декември 2017 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 7,122 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 2,395 броя изкупени собствени облигации с номинал 1,509 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 51 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 35 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2017 г. е в размер на 1,138 хил. евро.

Към края на 2017 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

- *Оперативен риск*

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол и следенето на своевременното плащане на дължимите вноски от клиентите, съдебни дела и др. Тези рискове се регулират чрез обезпечението и гаранцията по заема: договорна ипотека на недвижим имот, застраховка на имота и гаранция на задълженията на ипотекарния длъжник към финансиращото дружество от трета страна. Предвид трайно влошената макроикономическа среда през последните няколко години, Дружеството акцентира върху управлението на оперативния риск. Системата за анализ и одобрение на инвестициите, проучването на клиентите, текущият контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

- *Финансов риск*

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. В края

на 2010г. Дружеството редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства. В периода декември 2012 г. - декември 2017 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 7,122 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 2,395 броя изкупени собствени облигации с номинал 1,509 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 51 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 35 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2017 г. е в размер на 1,138 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" АД, като, но не само, земетресения, пожари, наводнения, природни стихии, бунтове, граждански размирици или стачки. Тази група рискове включва още: забавяне (спиране) поради мораториум (забрана) от органи и власт на управление, спираща производствената дейност и/или търговията с продукти на Дружеството по причини, които не могат да му се вменят във вина. Това са непредвидими фактори, влиянието на които трудно може да бъде анализирано. Основна част от тези рискове са покрити със сключени застраховки.

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

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

Дружеството не притежава акции в други дружества, чиито акции са официално регистрирани на 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 доклада за дейността за 2017 година на „ХипоКредит" АД.

16.02.2018 г.

Изпълнителен директор:_____ Изпълнителен директор:_____
Мария Цукровска Емилия Аспарухова

„ХипоКредит" АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	Бележка	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Приходи от лихви	3	1,221	1,029
Разходи за лихви	4	(727)	(1,201)
Нетни разходи от лихви		**494**	**(172)**
Други приходи, нетно	5	(82)	15
		412	**(157)**
Финансови приходи	6	1,102	438
Финансови разходи	7	(1,420)	(412)
Разходи за персонал	8	(334)	(278)
Други оперативни разходи	9	(184)	(174)
Загуба от обичайна дейност		**(424)**	**(583)**
Разходи за данъци	10	-	-
Нетна загуба		**(424)**	**(583)**
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Пълен всеобхватен доход за годината		**(424)**	**(583)**

Приложените бележки от 1 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 16.02.2018 г.

HYPOCREDIT „ХипоКредит" АД, ЕИК 131241783

Мария Цукровска	Емилия Аспарухова	Иван Костадинов
Изпълнителен директор	Изпълнителен директор	Главен счетоводител

Одитор:
Десислава Върбанова,
Регистриран одитор, диплома № 698

698 Десислава Върбанова Регистриран одитор

заверен съгласно регистриран одиторски доклад от 28.03.2018

„ХипоКредит" АД

БАЛАНС
към 31 декември 2017 г.

	Бележка	31 декември 2017 г. *(хил. лв.)*	31 декември 2016 г. *(хил. лв.)*
АКТИВИ			
Парични средства	11	149	560
Отпуснати кредити	12	18,084	21,371
Други активи	14	7,487	6,553
ОБЩО АКТИВИ		**25,720**	**28,484**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Задължения по облигационни заеми	15	17,707	20,052
Търговски заеми	16	2,262	2,262
Други пасиви	17	161	156
ОБЩО ПАСИВИ		**20,130**	**22,470**
Собствен капитал			
Емитиран акционерен капитал	18	7,000	7,000
Общи резерви		873	873
Натрупана печалба		(1,859)	(1,276)
Текуща загуба		(424)	(583)
Общо собствен капитал		**5,590**	**6,014**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**25,720**	**28,484**

Приложените бележки от 1 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 16.02.2018 г.

HYPOCREDIT „ХипоКредит" АД, ЕИК 131241782

Мария Цукровска	Емилия Аспарухова	Иван Костадинов
Изпълнителен директор	Изпълнителен директор	Главен счетоводител

Одитор:
Десислава Върбанова,
Регистриран одитор, диплома № 698

698 Десислава Върбанова Регистриран одитор

заверка съгласно одиторски доклад от 28.03.2018 г.

„ХипоКредит" АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	Акционерен капитал	Загуба	Резерви	Общо
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Салдо към 01 януари 2016 г.	**7,000**	**(1,276)**	**873**	**6,597**
Нетна загуба за периода	-	(583)	-	(583)
Салдо към 31 декември 2016 г.	**7,000**	**(1,859)**	**873**	**6,014**
Салдо към 01 януари 2017 г.	**7,000**	**(1,859)**	**873**	**6,014**
Нетна загуба за периода	-	(424)	-	(424)
Салдо към 31 декември 2017 г.	**7,000**	**(2,283)**	**873**	**5,590**

Приложените бележки от 1 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 16.02.2018 г.

HYPOCREDIT
„ХипоКредит" АД, ЕИК 131241783

Мария Цукровска
Изпълнителен директор

Емилия Аспарухова
Изпълнителен директор

Иван Костадинов
Главен счетоводител

Одитор:
Десислава Върбанова,
Регистриран одитор, диплома № 698

698 Десислава Върбанова
Регистриран одитор

заверка съгласно модифициран одиторски доклад от 28.03.2018 г.

„ХипоКредит" АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (косвен метод)
за годината, приключваща на 31 декември 2017 г.

	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Паричен поток от оперативна дейност:		
Нетна загуба	(424)	(583)
Отпуснати ипотечни кредити	4,508	3,060
Приходи/разходи за лихви, нетно	(494)	172
Други дебитори	(934)	(950)
Други кредитори	5	(27)
Нетен поток от оперативна дейност	**2,661**	**1,672**
Паричен поток от финансова дейност:		
Получени заеми	(3,072)	(1,561)
Нетен поток от финансова дейност	**(3,072)**	**(1,561)**
Изменение на паричните средства	**(411)**	**111**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	560	449
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	149	560

Приложените бележки от 1 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Дата на съставяне: 16.02.2018 г.

HYPOCREDIT „ХипоКредит" АД, ЕИК 131241782

Мария Цукровска	Емилия Аспарухова	Иван Костадинов
Изпълнителен директор	Изпълнителен директор	Главен счетоводител

Одитор:
Десислава Върбанова,
Регистриран одитор, диплома № 698

698 Десислава Върбанова Регистриран одитор

заверка съгласно одиторски доклад от 28.03.2018 г.

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 към Агенцията по вписванията на 23.01.2008 г.

Седалището на дружеството е : град София, бул. „Цариградско шосе", блок 14 партер.

Към 31.12.2017 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).

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

База за изготвяне на финансовия отчет

Съответствие

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.

Допълнително оповестяване за действащо предприятие

Предвид на признаците за раздвижване на пазара на недвижими имоти, както в посока на нарастване на цените на имотите, така и в посока 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 2017 г.

Към отчетната дата са издадени следните изменения към съществуващи стандарти от СМСС и приети от ЕС, които влизат в сила от 1 януари 2017 г.:

- Изменения на МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 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.

Дружеството е приложило тези изменения за първи път през отчетния период. Задълженията на дружеството от финансовата дейност представляват получени облигационни заеми (прил. 15) и заеми от свързани лица (прил. 26). Равнение между началните и крайните салда по задължения с промените, произтичащи от финансова дейност е представено в прил. 19. В съответствие с преходните разпоредби на измененията дружеството не е оповестило сравнителна инфпормация за предходния период. С изключение на допълнителното оповестяване в прил. 19 прилагането на тези изменения не е оказало влияние върху финансовия отчет на дружеството.

- 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., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 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.

Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да оказва влияние върху финансовия отчет на дружеството, тъй като дружеството оценява достатъчността на бъдещите данъчни печалби по начин, който е последователен с тези изменения.

- Годишни подобрения на МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г., приети от ЕС на 7 февруари 2018 г., публикувани в ОВ на 8 февруари 2018 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.

Дружеството е приложило изменението на МСФО 12, включено в Годишни подобрения на МСФО 2014 г. – 2016 г. за първи път през отчетния период. Другите изменения, включени в пакета все още не са в сила и не са приложени по-рано от дружеството.

Прилагането на изменението на МСФО 12 не е имало ефект върху финансовия отчет на дружеството, тъй като дружеството няма участия.

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.

На база на анализа на финансовите активи и финансовите пасиви към 31 декември 2017 година според съществуващите факти и обстоятелства към тази дата ръководството на дружеството е преценило ефекта от МСФО 9 върху финансовия отчет на дружеството, както следва:

Класификация и оценка

- вземания по отпуснати кредити (прил. 12), отчитани по амортизирана стойност и държани с цел събиране на договорени парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената главница. Тези финансови активи ще продължат да бъдат отчитани последващо по амортизирана стойност след прилагането на МСФО 9.
- всички останали финансов активи и финансови пасиви ще бъдат оценявани на същата база, която е възприета текущо по МСС 39.

Обезценка

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, вземания по отпуснати кредити (прил. 12) ще подлежат на изискванията за обезценка по МСФО 9, в сила от 01.01.2018 г.

За определяне на кредитния риск дружеството класифицира предоставените заеми в три категории, в зависимост от които определя необходимостта от обезценка.

В таблицата по-долу са показани експозициите, комбинирани в групи със сходни характеристики на кредитния риск, както следва:

Категория	База за определяне на категорията	База за признаване на очаквана кредитна загуба
Редовни	Вземания по предоставени заеми на клиенти с висок кредитен рейтинг (просрочие от 0 до 30 дни)	Очаквани кредитни загуби за 12 месеца
Под наблюдение	Вземания по предоставени заеми с просрочие от 30 до 60 дни	Очаквани кредитни загуби за целия срок на договора за заем
Нередовни	Вземания по предоставени заеми с просрочие над 60 дни	Очаквани кредитни загуби за целия срок на договора за заем
За отписване	По преценка на ръководството	Отписани

В таблицата по-долу е направена съпоставка относно класификацията на последващото оценяване на финансовите активи и пасиви на дружеството между МСС 39 и МСФО 9.

	МСС 39	МСФО 9
	Класификация за последващо оценяване	**Класификация за последващо оценяване**
Активи		
Отпуснати кредити, нетно	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Други активи	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Пасиви		
Задължения по облигационни заеми	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Търговски заеми	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност
Други кредитори	Амортизирана стойност	Амортизирана стойност

По принцип ръководството очаква, че прилагането на модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9 ще доведе до по-ранно признаване на кредитни загуби за съответните позиции и увеличение на сумата на обезценката за тях.

По отношение на вземанията по предоставени заеми (прил. 12) ръководството е преценило, че е налице увеличение на кредитния риск, поради което за тях се очаква да бъдат признавани очакваните кредитни загуби за целия срок на договора.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет дружеството все още не е изчислило ефекта от промените в кредитния риск на финансовите активи и пасиви при първоначалното прилагане на МСФО 9, който влиза в сила от 01.01.2018 г.

- 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.

- Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 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).

Ръководството все още не е завършило първоначалната оценка на възможния ефект на МСФО 15 и разясненията към МСФО 15 върху финансовия отчет на дружеството. С изключение на представянето на по-подробни оповестявания за приходните сделки на дружеството, ръководството не очаква прилагането на МСФО 15 да има значителен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Ръководството не очаква промени по отношение на признаването и оценяването на приходите на дружеството при МСФО 15, поради характера на дейността на дружеството и видовете приходи.

- 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., приети от ЕС на 6 ноември 2017 г., публикувани в ОВ на 9 ноември 2017 г.

СМСС е издал изменения на МСФО 4, които предоставят две опции на преприятията, 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.

- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС на 31 октомври 2017 г., публикуван в ОВ на 9 ноември 2017 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.

Ръководството е в процес на първоначална оценка на потенциалния ефект върху финансовия отчет. Дружеството все още не определило количественото въздействие, което ще окаже приемането на МСФО 16 върху отчитаните активи и пасиви. Количественият ефект ще зависи, както от избрания метод за преход, избраните възможности по избор и изключения за признаване, така и от всички допълнително сключени споразумения за лизинг. Не е практично да бъде представена оценка на финансовия ефект до приключването на първоначалния преглед от ръководството, Дружеството очаква да оповести своя подход за преход и количествена информация преди прилагането на стандарта.

И все пак ръководството счита, че прилагането на МСФО 16 няма да има съществен ефект върху финансовия отчет на дружеството в следните случаи:
- по отношение на лизинговите договори (оперативен лизинг), по които дружеството е лизингополучател, тъй като досегашното отчитане на лизинговите договори се очаква да бъде продължено съгласно изискванията на новия стандарт.

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 17 Застрахователни договори (издаден на 18 май 2017 г.), в сила от 1 януари 2021 г. 2021

МСФО 17 заменя МСФО 4 и изисква застрахователните задължения да бъдат оценявани по текуща стойност на изпълнението. МСФО 17 осигурява по-добър единен подход за оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изскавания са разработени с цел постигане на последователно и базирано на принципи отчитане на застрахователните договори. Разрешено е по-ранно прилагане, ако и двата страндарта МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти също са приложени.

- 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 съдържаше 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 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.

- Изменения на МСФО 9: Предплащания с отрицателно компенсиране (издадени на 12 октомври 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Променят съществуващите изисквания в МСФО 9 относно правата при прекратяване с оглед да бъде позволено оценяването по амортизирана стойност (или в зависимост от бизнес модела – по справедлива стойност през друг всеобхватен доход) дори и в случай на плащане с отрицателно компенсиране.

- Изменения на МСС 28: Дългосрочни ивестиции в асоциирани предприятия и в съвместни предприятия (издадени на 12 октомври 201 7 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Направено е изменение, което изяснява, че предприятието прилага МСФО 9 при дългосрочните инвестиции в асициирани предприятия или съвместни предприятия, представляващи част от нетната инвестиция в асоцииираното предприятие или съвместното предприятие, но към която не се прилага методът на собствения капитал.

- Годишни подобрения на МСФО 2015 г. – 2017 г. (издадени на 12 декември 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации изясняват, че когато предприятието придобива контрол върху бизнес, който е съвместна дейност, то преоценява предишната инвестиция в този бизнес. Измененията на МСФО 11 Съвместни предприятия изясняват, че когато предприятието придобие съвместен контрол върху бизнес, който е съвместна дейност, предприятието не преоценява предишната инвестиция в този бизнес.

Измененията на МСС 12 Данъци върхи дохода изясняват, че всички последствия върху данъците върху дохода от дивиденти (т.е. от разпределение на печалби) трябва да се признават печалбата или загубата, независимо от това, как е възникнал данъкът.

Измененията на МСС 23 Разходи по заеми изясняват, че ако някакъв конкретен заем остане непогасен след като свързаният актив е готов за предназначеното си използване или продажба, този заем става част от средствата, които предприятието придобива под формата на общи заеми, когато изчислява процента на капитализация за общите заеми.

- 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.

- КРМСФО 23 Несигурност при отчитането на данъка върху дохода (издадено на 7 юни 2017 г.), в сила от 1 януари 2019 г.

Расяснението се отнася за определянето на облагаемата печалба (данъната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки, когато има несигурност за отчитането на данъка върхи дохода по МСС 12. По-конкретно то съобразява:

- дали данъчното отчитане следва да се вземе предвид общо;
- предположенията за проверките от страна на данъчните органи;
- определянето на облагаемата печалба (данъната загуба), данъчните основи, неизползваните данъчни загуби, неизползваните данъчни кредити и данъчните ставки;
- ефектът от промените във фактите и обстоятелствата.

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 2017 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.

	Счетоводни амортизационни ставки	Данъчни амортизационни ставки
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 третират като приход.

Имоти, предназначени за продажба

Активите, предназначени за продажба 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 приспаднат 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 „начисляване", „предпазливост " и „компенсиране". 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 заетите 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 2017 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, лимитират 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 нарасналото 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.

3. Приходи от лихви

	2017 г.	2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Приходи от лихви по предоставени кредити	1,221	1,029
Общо	**1,221**	**1,029**

4. Разходи за лихви

	2017 г.	2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Разходи за лихви по облигационни заеми	725	1,164
Разходи за лихви по търговски заеми	2	37
Общо	**727**	**1,201**

5. Други приходи, нетно

	2017 г.	2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Загуба от продажба на имоти, нетно	(88)	(9)
Приходи от продажба на услуги	2	18
Други	4	6
Общо	**(82)**	**15**

6. Финансови приходи

	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	1,049	397
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	53	41
Общо	**1,102**	**438**

7. Финансови разходи

	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Разходи за обезценка на финансови активи	1,308	410
Други финансови разходи	112	2
Общо	**1,420**	**412**

8. Разходи за персонала

	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Разходи за заплати	306	254
Разходи за осигурителни вноски	28	24
Общо	**334**	**278**

9. Други оперативни разходи

	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Разходи по облигационни заеми	59	64
Разходи за външни услуги	51	27
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	35	27
Застраховки	9	22
Разходи за одит услуги	8	13
Наеми	8	8
Административни данъци и такси	5	2
Други	9	11
Общо	**184**	**174**

10. Данъци

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

	2017 г. *(хил. лв.)*	2016 г. *(хил. лв.)*
Счетоводна загуба	(424)	(583)
Увеличения	10	189
Намаления	(508)	-
Финансов резултат след данъчно преобразуване	(922)	(394)
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
Общо разход за данъци	-	-
Балансова загуба	(424)	(583)

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

Дружеството реализира данъчна загуба за 2017 г. в размер на 922 хил. лв., в резултат на което няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване и за 2013 г., 2014 г., 2015 г. и 2016 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 2017 г. – 922 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2022 г.;
- 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 2017 г. – 8 хил. лв. – провизии за задължения – тези разходи могат да се ползват в годината на погасяване на задължението;
- за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи могат да се ползват в намаление за периода до 2021 г.;
- за 2015 г. – 360 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 2017 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане на тези загуби е 380 хил. лв.

11. Парични средства

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Парични средства по банкови сметки в лева	139	543
Парични средства по банкови сметки във валута	10	17
Общо	**149**	**560**

*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2017 г. се включват заложени по облигационни заеми парични средства в размер на 20 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2016 г. е в размер на 223 хил. лв.

12. 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.

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Ипотечни кредити - нетекуща част	5,075	6,376
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	19,441	20,172
- вземания по съдебни спорове	7,847	8,056
- лихви	2,225	2,303
- застрахователни премии	101	107
Общо отпуснати кредити, бруто	**24,516**	**26,548**
- минус обезценка	(6,432)	(5,177)
Общо	**18,084**	**21,371**

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2017 г. е в размер на 16,593 хил. лв. (бел. 15).

Към 31.12.2017 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
В началото на годината	5,177	4,808
Начислена през годината	1,308	410
Възстановена през годината	(53)	(41)
Отписана през годината	-	-
В края на годината	**6,432**	**5,177**

13. Имоти, машини и оборудване

	Компютри
	(хил. лв.)
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2017	**1**
Придобити	-
Отписани	1
Салдо към 31 декември 2017	**-**
Амортизации и загуби от обезценка	
Салдо към 1 януари 2017	**1**
Начислена за 2017	-
Отписана	1
Салдо към 31 декември 2017	**-**
Балансова стойност	
Към 1 януари 2017	-
Към 31 декември 2017	-

	Компютри
	(хил. лв.)
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2016	**1**
Придобити	-
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2016	**1**
Амортизации и загуби от обезценка	
Салдо към 1 януари 2016	**1**
Начислена за 2016	-
Отписана	-
Салдо към 31 декември 2016	**1**
Балансова стойност	
Към 1 януари 2016	-
Към 31 декември 2016	-

14. Други активи

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Активи, предназначени за продажба, в т.ч.:	7,211	6,425
Активи, придобити чрез възлагане	*4,962*	*4,176*
Други активи /бел. 26/	276	128
Общо	**7,487**	**6,553**

Към 31.12.2017 г. дружеството е направило преглед на активите, предназначени за продажба, в резултат на който по приблизителна оценка е преценило, че не са налице индикации за обезценка.

15. Задължения по облигационни заеми

Към 31 декември 2017 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:
- Номинал – 4,087 хил. евро, ISIN BG 2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен", като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30ти юни (или първия следващ работен ден, ако 30ти 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 отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисията и да бъде проведено преди 31ви май всяка година до изплащането на емисията.

През 2017 г. „ХипоКредит" АД закупи 51 броя облигации с номинал 35 хиляди евро от емисия ISIN B BG 2100038079.

Договорни условия:
- Номинал – 4,791 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „12-месечен", като датата за извършване на годишно лихвено плащане е 30ти юни (или първия следващ работен ден, ако 30ти 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 отменя или променя) от облигационерите на тяхно ежегодно Общо събрание, което трябва да бъде свикано от Банката довереник по емисия и да бъде проведено преди 31.05.2017 г.

През 2017 г. „ХипоКредит" АД закупи 1,750 броя облигации с номинал 1,103 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089.

Към 31.12.2017 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 17,312 хил. лв., от които парични средства в размер на 20 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2017 година дружеството има задължения, както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Нетекуща част, в т. ч.	***17,364***	***19,589***
- главница	17,364	19,589
Текуща част, в т. ч.	***343***	***463***
- главница	-	-
- натрупани лихви	343	463
Общо	**17,707**	**20,052**

Задължението в размер на 343 хил. лв. представлява начислените лихви за периода 30.06.2017 г. - 31.12.2017 г. със срок за плащане до 30.06.2018 г.

Резултатът от закупуването на собствени облигации е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти (бел. 6).

16. Задължения по търговски заеми

Към 31 декември 2017 година дружеството има сключени два договора за паричен заем с „Ес Пи Файненшъл Сървисис" АД /свързано лице /бел. 26/ 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.

Към 31.12.2017 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Нетекуща част, в т.ч.	*2,262*	*2,262*
- главница	2,262	2,262
- лихви	-	-
Общо	**2,262**	**2,262**

17. Други кредитори

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Разчети за гаранции /бел. 26/	137	117
Задължения към доставчици	10	14
Разчети по застраховане	8	5
Надвнесени суми от клиенти	5	4
Други	1	16
Общо	**161**	**156**

18. Емитиран акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2017 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.

Към 31.12.2017 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	**31.12.2017 г.**		**31.12.2016 г.**	
	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%
Общо	**70,000**	**100.00%**	**70,000**	**100.00%**

19. Равнение на задълженията, възникнали от финансова дейност

В следната таблица са представени задълженията на дружеството от финансова дейност, включително паричните и непаричните изменения. Задълженията от финансова дейност са тези, за които паричните потоци са или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани като парични потоци от финансова дейност в отчета за паричните потоци на дружеството. В паричния поток от финансова дейност са включени паричните потоци – плащания на главница и лихва по облигационни заеми и заеми от свързани лица съгласно отчета за паричните потоци. В другите изменения са включени начисления за лихви.

	01.01.2017 г.	**Паричен поток от финансова дейност**	**Други изменения**	**31.12.2017 г.**
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Задължения по облигационни заеми	20,052	(3,070)	725	17,707
Задължения към свързани лица	2,262	(2)	2	2,262
Общо	**22,314**	**(3,072)**	**727**	**19,969**

20. 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 заложени в полза на банката – довереник като обезпечение по емисията;
- 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 заложени 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 31.12.2017 г. е както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	17,292	18,925
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	20	223
Общо	**17,312**	**19,148**

21. Анализ на кредитния риск – кредити

Кредитният риск по кредити е резюмиран както следва:

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Нито просрочени, нито обезценени	5,720	7,022
Просрочени, но необезценени, в т.ч.	6,030	10,833
просрочие до 30 дни	7	4
просрочие 30 – 60 дни	14	174
просрочие 60 – 90 дни	20	112
просрочие над 90 дни	5,989	10,543
Обезценени	12,766	8,693
Общо ипотечни кредити, брутно	**24,516**	**26,548**
Минус: разходи за обезценка	(6,432)	(5,177)
Общо	**18,084**	**21,371**

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 31.12.2017 г.

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	31.12.2017 г.	Дял в	31.12.2016 г.	Дял в
	(хил. лв.)	*%*	*(хил. лв.)*	*%*
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	6,227	25	6,441	24
Строителство	5,253	21	6,104	23
Хотели и ресторанти	4,915	20	5,042	19
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	2,338	10	2,412	9
Преработваща промишленост	2,076	8	2,471	9
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	1,108	5	1,151	5
Транспорт, складиране и съобщения	673	3	700	3
Други дейности	43	-	53	-
Домакинства	1,883	8	2,174	8
Общо ипотечни кредити, бруто	**24,516**	**-**	**26,548**	**-**
Минус: разходи за обезценка	(6,432)	-	(5,177)	-
Общо	**18,084**	**100**	**21,371**	**100**

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

Финансови активи	**2017 г.**		**2016 г.**	
	Балансова стойност	**Максимална експозиция**	**Балансова стойност**	**Максимална експозиция**
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Парични средства	149	149	560	560
Отпуснати кредити, нетно	18,084	18,084	21,371	21,371
Други активи	275	275	127	127
Общо	**18,508**	**18,508**	**22,058**	**22,058**

22. Валутен анализ

Таблицата по–долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2017 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2017 г.	**Евро**	**Лева**	**Общо**
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Парични средства	10	139	**149**
Отпуснати кредити, нетно	17,728	356	**18,084**
Други активи	-	275	**275**
Общо	**17,738**	**770**	**18,508**
Задължения по облигационни заеми	17,707	-	**17,707**
Търговски заеми	2,262	-	**2,262**
Други кредитори	145	16	**161**
Общо пасиви	**20,114**	**16**	**20,130**
Нетна валутна позиция	**(2,376)**	**754**	**-**
Към 31.12.2016 г.	**Евро**	**Лева**	**Общо**
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Парични средства	17	543	**560**
Отпуснати кредити, нетно	20,978	393	**21,371**
Други активи	-	127	**127**
Общо	**20,995**	**1,063**	**22,058**
Задължения по облигационни заеми	20,052	-	**20,052**
Търговски заеми	2,262	-	**2,262**
Други кредитори	122	34	**156**
Общо пасиви	**22,436**	**34**	**22,470**
Нетна валутна позиция	**(1,441)**	**1,029**	**-**

23. 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 31.12.2017 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Парични средства	149	-	-	-	-	**149**
Отпуснати кредити, нетно	12,364	211	434	3,566	1,509	**18,084**
Други активи	5	270	-	-	-	**275**
Общо активи	**12,518**	**481**	**434**	**3,566**	**1,509**	**18,508**
Задължения по облигационни заеми	-	343	-	17,364	-	**17,707**
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	**2,262**
Други кредитори	19	-	-	-	142	**161**
Общо пасиви	**19**	**343**	**-**	**19,626**	**142**	**20,130**
Разлика в падежните прагове	**12,499**	**138**	**434**	**(16,060)**	**1,367**	**(1,622)**
С натрупване	**12,499**	**12,637**	**13,071**	**(2,989)**	**(1,622)**	**-**

Към 31.12.2016 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(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**
Общо активи	**15,035**	**216**	**431**	**3,818**	**2,558**	**22,058**
Задължения по облигационни заеми	-	463	-	19,589	-	**20,052**
Търговски заеми	-	-	-	2,262	-	**2,262**
Други кредитори	14	5	-	-	137	**156**
Общо пасиви	**14**	**468**	**-**	**21,851**	**137**	**22,470**
Разлика в падежните прагове	**15,021**	**(252)**	**431**	**(18,033)**	**2,421**	**(412)**
С натрупване	**15,021**	**14,769**	**15,200**	**(2,833)**	**(412)**	**-**

Анализ на падежната структура на финансовите пасиви, които показват договорените падежи, включвайки в сумите дължимата лихва до края на периода на договорите.

Към 31.12.2017 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*	*(хил. лв.)*
Задължения по облигационни заеми	-	677	-	19,396	-	**20,073**
Търговски заеми	-	-	2	2,267	-	**2,269**
Други кредитори	19	-	-	-	142	**161**
Общо пасиви (догово-рени дати на падеж)	**19**	**677**	**2**	**21,663**	**142**	**22,503**

Към 31.12.2016 г.	До 3 месеца	3 - 6 месеца	6 - 12 месеца	1 - 5 години	Над 5 години и без определен падеж	Общо
	(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**
Общо пасиви (договорени дати на падеж)	**14**	**844**	**2**	**24,914**	**137**	**25,911**

24. 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.

	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
	(хил. лв.)	*(хил. лв.)*
Текущи пасиви	367	502
Задължения към свързани предприятия	2,399	2,379
Дългосрочни кредити	17,364	19,589
Общо	**20,130**	**22,470**
Дълготрайни активи	5,075	6,376
Краткотрайни активи	20,645	22,108
Общо	**25,720**	**28,484**
Финансов ливъридж	**78.27%**	**78.89%**
Приходи от лихви	1,221	1,029
Разходи за лихви	727	1,201
Показател за покритие на лихвите	**167.95%**	**85.68%**

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 3,485,860 (три милиона четиристотин осемдесет и пет хиляди осемстотин и шестдесет) евро, в т. ч. вземания в размер на 3,485,655 евро и парични средства по банкова сметка в „Общинска банка" АД в размер на 205 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 85.29%, при изискване, съгласно цитираните 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 31.12.2017 г. е 5,365,845 (пет милиона триста шестдесет и пет хиляди осемстотин четиридесет и пет) евро, в т. ч. 5,355,860 евро вземания и 9,985 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ" АД, при което обезпеченността на главницата при 7,605 броя облигации е 111.99% 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.

25. 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, удостоверено 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.

26. 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 2017 г. е 135 хил. лева /към 31 декември 2016 – 134 хил. лева./.

		31.12.2017 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	**Баланс**	**Актив**	**Пасив**
„Йонел" ЕООД	Отпуснати кредити	4,354	-
„Кредитекс" ООД	Други активи	270	-
„Ес Пи Файненшъл Сървисис" АД	Търговски заеми	-	2,262
„Кредитекс" ООД	Други кредитори	-	137

		2017 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	**Отчет за всеобхватния доход**	**Приход**	**Разход**
„Ес Пи Файненшъл Сървисис" АД	Разходи за лихви	-	2

		31.12.2016 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	**Баланс**	**Актив**	**Пасив**
„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 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	**Отчет за всеобхватния доход**	**Приход**	**Разход**
Служители	Приходи от лихви	1	-
TBIF Financial Services B.V.	Разходи за лихви	-	35
„Ес Пи Файненшъл Сървисис" АД	Разходи за лихви	-	2

27. Събития, настъпили след края на отчетния период

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне, които да променят финансовите отчети към 31.12.2017 г.

28. Одобрение на финансовите отчети

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

HYPOCREDIT ХипоКредит" АД, ЕИК 131241783

Мария Цукровска	Емилия Аспарухова	Иван Костадинов
Изпълнителен директор	Изпълнителен директор	Главен счетоводител