

**„ХИПОКРЕДИТ“ ЕАД  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

КЪМ  
31 ДЕКЕМВРИ 2022 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

СТРАНИЦА

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА С ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	17
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	18
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	19
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	20
ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	21
ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 4	
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021	
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	

# **„ХипоКредит” ЕАД**

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

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

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

Към 31.12.2022 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 1,856,400.00 (един милион осемстотин петдесет и шест хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 92,820 /деветдесет и две хиляди осемстотин и двадесет/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Едноличен собственик на капитала е „КЕЙ ЕЛ ЕС ЕН ИНВЕСТ” ЕООД, ЕИК 205254848.

Седалището и адрес на управление на дружеството е гр. Ловеч, ж.к. „Здравец“, бул. „Мизия“ № 6.

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).

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2022 г. членове на Съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява от:

- Емилия Аспарухова Любенова – Изпълнителен директор

През 2022 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, район „Красно село“, ул. „Ами Буе“, № 84-86, ет. 8 и 9, офис № 9

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 31.12.2022 г.

# „ХипоКредит” ЕАД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Управител, „Кредитекс” ЕООД  
Изпълнителен директор „Кредипорт” АД  
Изпълнителен директор „ПЛОВДИВ ИНДЪСТРИЪЛ БИЛДИНГ” ЕАД  
Изпълнителен директор „Атекс Пропъртис” АД

„Кей Ел Ес Ен” ООД притежава 100% от капитала на следните дружества:

„ХАРА България” ЕООД  
„ХАРА АУТО България” ЕООД  
„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД  
„Индустриал Лизинг” ЕАД  
„ХАРА АЛФА БЪЛГАРИЯ” ЕООД

„Кей Ел Ес Ен Инвест” ЕООД притежава 100% от капитала на следните дружества:

„ХипоКредит” ЕАД

Към 31.12.2022 г. няма сключени договори по чл. 240б от Търговския закон.

Към 31.12.2022 г. в Дружеството на трудов договор работят 8 човека.

През 2022 г. приходите от дейността на дружеството възлизат на 1,448 хил. лева.

Финансовият резултат на дружеството преди данъчно облагане е загуба в размер на 3,294 хил. лева.

Към 31.12.2022 г. паричните средства на дружеството възлизат на 275 хил. лева.

### 1.1 Финансов доклад

Приходите на дружеството са както следва:

	2022 г.	2021 г.	Изменение 2022 г./2021 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи от лихви	410	240	170
Други финансови приходи	93	4,005	(3,912)
Приходи от наеми	10	10	-
Приходи от продажба на имоти	934	898	36
Отчетна стойност на продадените имоти	(1,019)	(1,458)	439
Други приходи	1	-	1
<b>Общо</b>	<b>429</b>	<b>3,695</b>	<b>(3,266)</b>

През 2022 г. дружеството не е сключило сделки за покупка на собствени облигации, което води до намаление на финансовите приходи в сравнение с 2021 г.

Оперативните и административни разходи на дружеството са структурирани както следва:

	2022 г.	2021 г.	Изменение 2022 г./2021 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	206	209	(3)
Разходи за възнаграждения	435	376	59
Обезценка на придобити активи	83	-	83
Други разходи	40	22	18
<b>Общо</b>	<b>764</b>	<b>607</b>	<b>157</b>

# „ХипоКредит“ ЕАД

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Финансовият резултат на дружеството е както следва:

	2022 г.	2021 г.	Изменение 2022 г./2021 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>Финансов резултат от дейността</b>			
Разходи за лихви	(304)	(317)	13
Приходи от лихви	410	240	170
Нетни разходи за обезценка на финансови активи	(2,548)	(1,310)	(1,238)
Други финансови приходи/разходи, нетно	(14)	3,021	(3,035)
Други приходи/разходи, нетно	(838)	(1,157)	319
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>(3,294)</b>	<b>477</b>	<b>(3,771)</b>
Разходи за данъци	-	-	-
<b>Финансов резултат (нетен, след облагане с данъци)</b>	<b>(3,294)</b>	<b>477</b>	<b>(3,771)</b>

Финансовият резултат за 2022 г. е загуба в размер на 3,294 хил. лева, която е в резултат на нарастването на разходите за обезценки, възникнали от коригиращи събития след края на отчетния период, както и в резултат на липсата сделки за покупка на собствени облигации, а оттам и на приходи от операции с финансови активи и инструменти.

### Показатели за финансово-счетоводен анализ

#### Рентабилност на приходите

(Финансов резултат/Нетен размер на приходите от обичайната дейност)

2022 г. 2021 г.

- 13%

#### Рентабилност на собствения капитал

(Финансов резултат/Собствен капитал)

- 15%

#### Ефективност на приходите

(Разходи за дейността/Приходи от дейността)

- 87%

#### Коефициент на обща ликвидност

(Краткотрайни активи/Краткосрочни задължения)

0.98 3.18

#### Коефициент на бърза ликвидност

(Вземания + Финансови средства/Текущи задължения)

0.40 0.92

#### Коефициент на абсолютна ликвидност

(Парични средства/Текущи задължения)

0.03 0.02

#### Коефициент на финансова автономност

(Собствен капитал/Привлечен капитал)

-0.02 0.36

#### Коефициент на задлъжнялост

(Привлечен капитал/Собствен капитал)

-42.58 2.75

## 1.2 Оперативен и технически доклад

През 2022 г. дейността на дружеството се финансира чрез собствени средства.

Поради настъпилите изменения в икономическата обстановка, последната издадена от „ХипоКредит“ ЕАД емисия облигации е емитирана през 2008 г. Причина е ограничаването в генерирането на нов привлечен ресурс. През 2022 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 30.12.2023 г. „ХипоКредит“ ЕАД е в процес на подготовка за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN BG

2100038079 с основна точка от дневния ред – вземане на решение за удължаване на срока за изплащане на главницата по заема.

През месец февруари 2023 г. дружеството е изкупило със собствени средства 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. Непогасената главница по заема към 28.02.2023 г. е в размер на 41 хил. евро.

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 2023 г., дружеството ще продължи с консервативната си политика да поддържа авансово наличности за осигуряване на навременно обслужване на задълженията.

### **1.3 Кризата в Украйна**

В изявление МВФ посочва, че ситуацията в световната икономика остава изключително променлива. Конфликтът е довел до покачване на цените на енергията и зърнените култури, а вълната от бежанци е над един милион. Според МВФ обширните санкции, наложени на Русия от Съединените щати, ЕС и други държави, биха имали съществено въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, а ценовите шокове ще се усетят в целия свят.

В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит” ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап, т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата и тя не би оказала влияние върху финансовото състояние на заемателите.

Предвид на това, че конфликтът продължава да ескалира, ръководството не е в състояние да прогнозира на този етап какви ще са промените в пазара на имоти, а с това и на рисковете, оказващи влияние върху дейността на дружеството.

## **2. Събития след датата, към която е съставен годишният финансов отчет**

Годишният финансов отчет на „ХипоКредит” ЕАД е изготвен към 31.12.2022 г.

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 28.03.2023 г.

През месец февруари 2023 г. дружеството е сключило договор за прехвърляне на вземания и е договорило продажба на част от обезпечението по отпуснат заем на цени, различни от предположенията, оценките и допусканията, направени при изготвянето на междинния финансов отчет към 31.12.2022 г. Съгласно изискванията на МСС 10 тези събития са отчетени от „ХипоКредит“ ЕАД като коригиращи. В резултат на промяната в размера на очакваните кредитни загуби, в годишния финансов отчет, изготвен към 31.12.2022 г., предварително признатата загуба от обезценка е била коригирана и дружеството е доначислило обезценка в размер на 1,858 хил. лв.

През февруари 2023 г. „ХипоКредит” ЕАД закупи 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. Съгласно изискванията на МСС 10 събитието е отчетено като некоригиращо след края на отчетния период и предприятието не е актуализирало сумите, признати в годишния финансов отчет към 31.12.2022 г. Резултатът от закупуването е отразен през 2023 г. като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти.

В резултат на посочените събития и тяхното отразяване в съответствие с МСС 10 като коригиращо, респективно некоригиращо събитие, собственият капитал на дружеството към 31 декември 2022 г. е

отрицателен в размер на 196 хил. лв. Собственият капитал на дружеството към 28.02.2023 г. е положителен в размер на 1,392 хил. лв.

### **3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството**

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

Фирменият риск произлиза от естеството на дейността на конкретното дружество, като от първостепенна важност е възвръщаемостта от вложените средства и ресурси да съответства на риска, свързан с инвестицията. Основен фирмен риск за „ХипоКредит” ЕАД е свързан с невъзможността да се инвестира в достатъчно на брой качествени проекти, гарантирани с ипотeki 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.

Очакванията за продължителен период на ниски лихвени проценти в еврозоната и съответно в България, както и непрекъснато засилващата се конкуренция в областта на кредитирането, са основните фактори, въздействащи върху перспективите за развитие на „ХипоКредит” ЕАД.

Дружеството системно работи за поддържане на ефективно управление на риска. Набляга се на внедряването на адекватни мерки за идентифициране и събиране на проблемни задължения.

#### **Кредитен риск**

„ХипоКредит” ЕАД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и волатилността на техните доходи, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

Кредитният риск може да се класифицира по следния начин:

По тип на недвижимостта

Рисковете, свързани с ипотечно финансиране се състоят от:

- риск от придобиване на имота в случай на неизпълнение на задълженията на 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. Ограничават се възможността дружеството да се освободи бързо от придобития имот без загуба от инвестицията. Също така, с цел успешна реализация на обезпечението, може да се наложи ремонтване или преустройство на имоти, което би довело до непредвидени разходи за дружеството.

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

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

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства да посрещне текущите си задължения.

Поради настъпилите изменения на макроикономическо ниво, в края на 2010 г. дружеството редуцира кредитната си задължениост за сметка на наличния паричен ресурс. През периода 2008 г. – 2022 г. не са издавани дългови ценни книжа. В периода декември 2012 г. – декември 2022 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 12,811 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 7,595 броя изкупени собствени облигации с номинал 4,633 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 3,148 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 1,969 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2021 г. е в размер на 3,991 хил. евро.

Към края на 2022 г. дружеството не изпитва ликвидни проблеми.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск се отнася до евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени проценти върху печалбата на „ХипоКредит” ЕАД.

Дейността на дружеството е обект на риск от колебания в лихвените проценти, дотолкова, доколкото лихвоносните активи и лихвоносните пасиви падежират или търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

### ***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 лева, 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. Вероятно бъдещо развитие на дружеството**



Вероятното бъдещо развитие на дружеството е свързано със запазване на финансова стабилност. Върху дейността на дружеството влияние оказват следните фактори:

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

Конфликтът в Украйна продължава да ескалира. Според прогнозите на МВФ през 2023 г. една трета от световните икономики ще изпаднат в рецесия, включително половината от европейските. Ръководството не е в състояние да прогнозира на този етап какви ще са промените в пазара на имоти, а с това и на рисковете, оказващи влияние върху дейността на дружеството.

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

Дружеството има експозиции към клиенти, които са изложени на риск от просрочие. С цел максимална консервативност и достоверно представяне на финансовото състояние на дружеството, през 2022 г. „ХипоКредит” ЕАД отново обезцени свои финансови активи.

**5 в.** Риск от условията на договорите за кредит.

Използваните привлечени средства са предимно от облигационни заеми с фиксирана лихва, на които главницата се изплаща в края на периода. Това позволява гъвкавост, тъй като дружеството изплаща само лихви. През 2022 г. „ХипоКредит” ЕАД продължи да оперира основно със собствени средства.

Договорите за кредит с клиентите на дружеството са обезпечени с ипотeka върху недвижими имоти, както и запис на заповед. Един от преките ефекти на финансовата криза върху „ХипоКредит” ЕАД е и увеличаване на просрочените заеми, като след определен период на просрочие дружеството търси правата си по надлежния съдебен ред, за да се удовлетвори.

**5 г.** Планове за реструктуриране на дейността и намаляване на персонала.

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

**5 д.** Спад в борсовите цени на търгуемите финансови и капиталови инструменти.

Дружеството не търгува с финансови и капиталови инструменти. Свободните средства ще се използват за погасяване на задълженията по издадените от „ХипоКредит” ЕАД облигационни емисии.

**5 е.** Други обстоятелства, оценени като съществени.

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

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

След две години между лошите и още по-лошите новини за COVID-19, за голяма част от света 2022 г. отбелязва началото на края на пандемията. Новините за коронавируса сякоха от водещите емисии и първите страници, измествайки се към научните издания и професионалните общности.

През септември 2022 генералният директор на Световната здравна организация заяви, че краят на пандемията приближава, като в същото време призова държавите да не намаляват усилията си за борба срещу новия коронавирус, който е причинил смъртта на над от шест милиона души.

**Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството**

**Мерки**

„ХипоКредит” ЕАД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла „ХипоКредит“ ЕАД, тъй като не отговарят на основните условия.
2. В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит” ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап, т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

Въпреки че пандемията от COVID-19 поставя икономиката в ситуация на сериозен стрес, досега това не е повлияло на ликвидността и адекватността на финансиране на „ХипоКредит” ЕАД.

Ръководството счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем.

Ръководството на дружеството се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на дружеството в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

**7. Наличие на клонове на дружеството**

Към 31.12.2022 г. дружеството няма открити клонове.

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

„ХипоКредит” ЕАД (Дружеството) спазва по целесъобразност изискванията и препоръките на Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, по смисъла на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

**1. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност от Управителните органи на Дружеството (информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК).**

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Общото събрание на акционерите решава следните основни въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
  2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
  3. преобразува и прекратява Дружеството;
  4. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
  5. одобрява годишните счетоводни отчети след заверка от назначените експерт-счетоводители и разпределението на печалбата;
  6. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнаграждението и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими;
  7. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
  8. решава издаването на ценни книжа;
  9. решава разпределянето на печалбата и определя размера на дивидентите и вноските към Фонд резервен;
  10. решава разпределянето на привилегированите акции и определя размера на годишния дивидент от тях;
  11. взема решения за прекратяване дейността на Дружеството, като назначава ликвидатори, освен в случаите на несъстоятелност;
  12. решава всички други въпроси, които законът и този устав са му предоставили в изрична компетентност или които не са от компетентността на Съвета на директорите.
- Структурата на управление на Дружеството е едностепенна – Съвет на директорите.

Към 31.12.2021 г. членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

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

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 Глава шеста „а“ от ЗППЦК и в Глава пета и Глава шеста от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, както и в издадените до момента Предложения за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане. Съблюдают са изискванията на:

1. Търговски закон;
2. Закон за публично предлагане на ценни книжа;
3. Закон за счетоводство;
4. Закон за независимия финансов одит;
5. Други нормативни актове.

Информация за дружеството е на разположение на облигационерите в Комисията по финансов надзор (E-Register), Българската фондова борса (Extri), бюлетина, издаван от Инвестор.бг (Бюлетин Investor.bg), както и при банките, изпълняващи функцията „довереник на облигационерите” по съответните облигационни заеми. Информацията е достъпна и в офиса на емитента – София, ул. „Ами Буе” № 84-86, ет. 8 и 9, офис 9. Емитентът публикува периодичните си отчети на сайта на Бюлетин Investor.bg.

Въпроси могат да се отправят устно на тел. (02)810 99 90и на факс (02) 810 99 78.

8. Равнопоставено третиране на облигационерите. Облигационерите имат право на равен достъп до информация за емитента, независимо от броя и вида на притежаваните от тях облигации, от характера на тяхната търговска дейност, както и от тяхното седалище (в т.ч. националност), размера на техните активи, обороти и печалби и предмета им на дейност.

Облигационерите се третират наравно с първокласните клиенти на емитента и на тях се предоставя достъп до всички публични документи на дружеството на емитента.

Членовете на съвета на директорите и мениджърите са задължени да разкриват наличието на съществен интерес по сделки или по други въпроси, които засягат дружеството.

9. Роля на заинтересуваните лица за корпоративното управление. Корпоративното управление на емитента следва стриктно задълженията и процедурите, предвидени в действащата нормативна уредба с оглед гарантиране спазването на законовите права на облигационерите.

Облигационерите имат правото да отнасят писмено свои предложения пред Съвета на директорите на емитента. Последният е длъжен да разгледа, приеме или отхвърли мотивирано всяко от тях.

10. Разкриване на информация и прозрачност. Годишните отчети, представяни от емитента на КФН, БФБ, Бюлетина на Инвестор.бг, банките, изпълняващи функциите „довереник на облигационерите” и на всеки желаещ от облигационерите, се изготвят по одобрен постоянен модел, с което се дава възможност за бързо и точно проследяване на конкретните параметри, резултати и тенденции в дейността на емитента. Те съдържат следните по-важни елементи:

1. Одитирани годишни счетоводни отчети и анализ на финансовите и оперативните резултати на дружеството.
2. Годишен отчет за управлението на дружеството, който съдържа информацията 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 информацията за случаите, когато дадена тенденция, събитие или риск са, от една страна, известни на управителните органи в настоящия момент и, от друга, има голяма вероятност да окажат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността му;
  - В този отчет се оповестяват и важни събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване;

За облигационерите е достъпна и допълнителна информация, в това число, годишните доклади и счетоводните отчети по международните счетоводни стандарти, изготвени от ръководството и заверени от одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД.

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

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

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

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

В рамките на системата на управление функцията на вътрешен контрол се изпълнява от Одитния комитет на дружеството, състоящ се от 3 членове, в т.ч. 2-ма независими, осъществяващ дейност по проверка и оценка на:

- спазването на 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.

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

#### *- Кредитен риск*

„ХипоКредит” ЕАД поема кредитен риск при всяка своя инвестиция. Предварителните проучвания на клиентите, задълбоченият финансов анализ на източниците и флукутацията в доходите им, обективното оценяване стойността на имота и икономическата целесъобразност на инвестицията, организираният текущ контрол на платежоспособността и развитието на клиентите ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от дружеството.

#### *- Лихвен и валутен риск*

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 2022 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 12,811 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 7,595 броя изкупени собствени облигации с номинал 4,633 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 3,148 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 1,969 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2021 г. е в размер на 3,991 хил. евро.

Към края на 2022 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 по заема: договорна ипотека на недвижим имот и застраховка на имота.. Предвид трайно влошената макроикономическа среда през последните няколко години, Дружеството акцентира върху управлението на оперативния риск. Системата за анализ и одобрение на инвестициите, проучването на клиентите, текущият контрол и мониторинг, превантивните мерки при проблемни договори за финансиране, са подчинени на изцяло консервативен подход и обект на постоянно внимание.

#### *- Финансов риск*

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. При финансовите компании е характерно поддържането на високи нива на задлъжнялост, тъй като това се обуславя от характера на дейността им – разполагането с по-голям финансов ресурс позволява увеличаване стойността на портфейла от финансирани проекти и съответно реализирането на повече печалба от лихви. В края на 2010 г. Дружеството редуцира финансовата си задлъжнялост, използвайки собствени средства. В периода декември 2012 г. – декември 2022 г. дружеството е предплатило и изкупило със собствени средства общо 12,811 млн. евро по главниците на двете емисии облигации, от които 7,595 броя изкупени

собствени облигации с номинал 4,633 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089 и 3,148 броя изкупени собствени облигации от емисия ISIN BG 2100038079 с номинал 1,969 хил. евро, като общата номинална стойност на изкупените собствени облигации през 2021 г. е в размер на 3,991 хил. евро.

- *Форсмажорни обстоятелства (непреодолима сила)*

Непреодолима сила е всяко непредвидимо или непредотвратимо събитие с извънреден характер, дължащо се на обстоятелства, които не могат да се вменят във вина на „ХипоКредит“ ЕАД, като, но не само, земетресения, пожари, наводнения, природни стихии, бунтове, граждански размирици или 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.

- *Въпроси, свързани с климата*

Преобладаващата част от заемите в портфейла на „ХипоКредит“ ЕАД са в процес на съдебно или изпълнително производство. Дружеството полага значителни усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти, както и за реализиране от придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел погасяване на задълженията по получените заеми във възможно най-кратки срокове.

Поради това дружеството счита, че въздействието на рисковете, свързани с климата, са несъществени и не биха довели до корекция на балансовата стойност на активите и пасивите, неблагоприятно въздействие върху очакваните кредитни загуби на финансови активи, както и върху бъдещи парични потоци.

- *Оповестявания, свързани с таксономията*

Дружеството не финансира екологично устойчиви икономически дейности. Свободните средства ще се използват за погасяване на задълженията по издадените от „ХипоКредит“ ЕАД облигационни емисии.

Ръководството на дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на годишния финансов отчет в XHTML. Дружеството не е избрало доброволно изготвяне на електронния формат на годишния финансов отчет в iXBRL.

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", "д", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

Дружеството не притежава акции в други дружества, чиито акции са официално регистрирани на фондова борса или борси, намиращи се или функциониращи на територията на една или повече държави-членки.

Няма акционери на дружеството, които да притежават привилегирани акции или други специални права на контрол.

Не са на лице ограничения върху правата на глас, които предоставят акциите.

## **„ХипоКредит” ЕАД**

### **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Общото събрание регулира назначаването или смяната на членове на Дружеството и внасянето на изменения в Устава на дружеството.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван или намаляван по решение на Общото събрание на акционерите

Членовете на Съвета на директорите нямат особени правомощия, свързани с обратното изкупуване на акции.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от годишния доклад за дейността за 2022 година на „ХипоКредит” ЕАД.

28.03.2023 г.

**Emiliya  
Asparuhova  
Lyubenova**

Digitally signed by  
Emiliya  
Asparuhova  
Lyubenova  
Date: 2023.03.28  
18:56:30 +03'00'

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Емилия Аспарухова



# „ХипоКредит“ ЕАД

## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

		2022 г. (хил. лв.)	2021 г. (хил. лв.)
Приходи от лихви	2	410	240
Разходи за лихви	3	(304)	(317)
<b>Нетни приходи/(разходи) от лихви</b>		<b>106</b>	<b>(77)</b>
Други приходи	4	(74)	(550)
Финансови приходи	5	93	4,005
Финансови разходи	6	(2,655)	(2,294)
Разходи за персонал	7	(435)	(376)
Други оперативни разходи	8	(329)	(231)
<b>Печалба/(загуба) от обичайна дейност, преди данъчно облагане</b>		<b>(3,294)</b>	<b>477</b>
Разходи за данъци	9	-	-
<b>Нетна печалба/(загуба) за годината</b>		<b>(3,294)</b>	<b>477</b>
Друг всеобхватен доход за годината		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>(3,294)</b>	<b>477</b>

Годишният финансов отчет е одобрен на 28.03.2023 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 21 до страница 54 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Emiliya Asparuhova  
Lyubenova

Digitally signed by Emiliya  
Asparuhova Lyubenova  
Date: 2023.03.28 18:57:03 +03'00'

Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор

DESISLAVA  
HRISTOFOROVA LALEVA

Digitally signed by DESISLAVA  
HRISTOFOROVA LALEVA  
Date: 2023.03.28 18:48:01  
+03'00'

„ККАТ“ ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Велин Филипov  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov

Digitally signed by  
Velin Kanchev Filipov  
Date: 2023.03.29  
14:01:55 +03'00'

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA

Digitally signed by  
MONIKA IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2023.03.29  
15:02:02 +03'00'

**„ХипоКредит“ ЕАД****ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31 декември 2022 г.

Бележка	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>		
Парични средства	10	275
Отпуснати кредити	11	3,039
Други активи и предплатени разходи	12	4,835
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>8,149</b>	<b>11,626</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
Задължения по облигационни заеми	13	6,237
Търговски заеми	14	1,834
Други пасиви	15	274
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>8,345</b>	<b>8,528</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Емитиран акционерен капитал	16.1	1,856
Резерви	16.2	1,817
Натрупана загуба		(575)
Текуща печалба/(загуба)		(3,294)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>(196)</b>	<b>3,098</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>8,149</b>	<b>11,626</b>

Годишният финансов отчет е одобрен на 28.03.2023 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 21 до страница 54 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Emiliya Asparuhova  
Lyubenova

Digitally signed by Emiliya Asparuhova  
Lyubenova  
Date: 2023.03.28 18:57:35 +03'00'

Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор

DEISLAVA  
HRISTOFOROVA  
LALEVA

Digitally signed by DEISLAVA  
HRISTOFOROVA LALEVA  
Date: 2023.03.28 18:48:39 +03'00'

„ККАТ“ ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Велин Филипov  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov  
Digitally signed  
by Velin Kanchev  
Filipov  
Date: 2023.03.29  
14:03:10 +03'00'

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Digitally signed by  
MONIKA IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2023.03.29  
15:02:34 +03'00'

# „ХипоКредит“ ЕАД

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	Акционерен капитал (хил. лв.)	Печалба (хил. лв.)	Загуба (хил. лв.)	Резерви (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Салдо към 01 януари 2021 г.	1,400	-	(1,052)	873	1,221
Ефект от увеличение на капитала	456	-	-	944	1,400
Нетна печалба за периода	-	477	-	-	477
Салдо към 31 декември 2021 г.	1,856	477	(1,052)	1,817	3,098
Салдо към 01 януари 2022 г.	1,856	477	(1,052)	1,817	3,098
Покриване на загуби	-	(477)	477	-	-
Нетна загуба за периода	-	-	(3,294)	-	(3,294)
Салдо към 31 декември 2022 г.	1,856	-	(3,869)	1,817	(196)

Годишният финансов отчет е одобрен на 28.03.2023 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 21 до страница 54 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Emiliya  
Asparuhova  
Lyubenova

Digitally signed by Emiliya  
Asparuhova Lyubenova  
Date: 2023.03.28 18:57:59  
+03'00'

Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор

DEISLAVA  
HRISTOFOR  
OVA LALEVA

Digitally signed by  
DEISLAVA  
HRISTOFOROVA LALEVA  
Date: 2023.03.28  
18:49:19 +03'00'

„ККАТ“ ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Велин Филипов  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
v Filipov  
Digitally signed  
by Velin  
Kanchev Filipov  
Date: 2023.03.29  
14:03:47 +03'00'

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Digitally signed by MONIKA  
IVELINOVA ASENOVA  
Date: 2023.03.29 15:03:20 +03'00'

# „ХипоКредит“ ЕАД

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
<b>Паричен поток от оперативна дейност:</b>		
Нетна печалба/(загуба)	(3,294)	477
Отпуснати ипотечни кредити	3,761	2,989
Приходи/разходи за лихви, нетно	(106)	77
Други дебитори	358	1,449
Други кредитори	266	(2)
<b>Нетен поток от оперативна дейност</b>	<b>985</b>	<b>4,990</b>
<b>Паричен поток от финансова дейност:</b>		
Получени заеми	(753)	(6,414)
Ефект от увеличение на капитала	-	1,400
<b>Нетен поток от финансова дейност</b>	<b>(753)</b>	<b>(5,014)</b>
<b>Изменение на паричните средства</b>	<b>232</b>	<b>(24)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>43</b>	<b>67</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>275</b>	<b>43</b>

Годишният финансов отчет е одобрен на 28.03.2023 г. от Съвета на директорите.

Пояснителните приложения от страница 21 до страница 54 са неразделна част от този годишен финансов отчет.

Emiliya Asparuhova  
Lyubenova

Digitally signed by Emiliya  
Asparuhova Lyubenova  
Date: 2023.03.28 18:58:22  
+03'00'

Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор

DEISLAVA  
HRISTOFOROV  
A LALEVA

Digitally signed by  
DEISLAVA  
HRISTOFOROVA LALEVA  
Date: 2023.03.28 18:50:30  
+03'00'

„ККАТ“ ЕООД  
Десислава Лалева  
Съставител

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Велин Филипov

Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
v Filipov

Digitally signed  
by Velin  
Kanchev Filipov  
Date: 2023.03.29  
14:04:29 +03'00'

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2023.03.29  
15:04:02 +03'00'

## **1. Обща информация**

### **Правен статут**

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

Седалището и адрес на управление на дружеството е гр. Ловеч, ж.к. „Здравец“, бул. „Мизия“ № 6.

Към 31.12.2022 г. акционерният капитал на дружеството е в размер на 1,856,400.00 (един милион осемстотин петдесет и шест хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 92,820 /деветдесет и две хиляди осемстотин и двадесет/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Едноличен собственик на капитала е „КЕЙ ЕЛ ЕС ЕН ИНВЕСТ” ЕООД, ЕИК 205254848.

Крайният собственик е дружество „ВН Асет Мениджмънт Сървисиз Ау ГмбХ“, регистрирано в Търговския регистър на Република Австрия под номер FN 479750 s.

Предметът на дейност на дружеството е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други).

### **Съответствие**

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

#### **База за изготвяне на финансовия отчет**

### **Съответствие**

Годишният финансов отчет на дружеството е съставен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Годишният финансов отчет е съставен в български лева, която е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

### **Допълнително оповестяване за действащо предприятие**

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази

преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.

Дружеството отчита загуба в размер на 3,294 хил. лв. Не са изпълнени част от финансовите показатели по облигационните заеми, а именно:

- Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията облигации с ISIN код BG 2100038079 е 67.96% при изискване, съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110%;
- След направената допълнителна обезценка коефициентът за ливъридж е 101.90% - при изискване да е до 90%. Към 28.02.2023 г. той е 82.68%.

Крайният срок за изплащане на главницата и всички други задължения по получените търговски заеми е 18.05.2023 г. (Приложение № 14 и Приложение 24). С анекс от 03.01.2023 г. срокът за връщане на заетата сума, ведно с начислените лихви, е удължен до 18.05.2024 г.

Крайният срок за изплащане на главницата и всички други задължения по облигационните заеми е 30.12.2023 г. (Приложение № 13).

През месец февруари 2023 г. дружеството е изкупило със собствени средства 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. Непогасената главница по заема към 28.02.2023 г. е в размер на 41 хил. евро.

„ХипоКредит“ ЕАД е в процес на подготовка за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN BG 2100038079 с основна точка от дневния ред – вземане на решение за удължаване на срока за изплащане на главницата по заема. Поканата за свикване е подадена в Търговския регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на 23.03.2023 г. Събранието ще се проведе на 25.04.2023 г.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на акционерите и други източници на финансиране.

Дружеството е получило обвързващо писмо за подкрепа от „КЕЙ ЕЛ ЕС ЕН“ ООД (член на Съвета на директорите и косвен едноличен собственик на капитала на „ХипоКредит“ ЕАД), че ще продължи да предоставя финансова подкрепа на „ХипоКредит“ ЕАД, за да може да посрещне текущите си задължения и поетите ангажименти по капиталови разходи, когато станат дължими.

На база на историческия опит до момента в обслужването на облигационните заеми, насроченото общо събрание на облигационерите на емисия с ISIN BG 2100038079 за 25.04.2023 г. с основна точка за решение удължаване на срока на изплащане на облигационния заем и на база писмото за подкрепа от дружество от групата, считаме, че принципът за действащо предприятие е приложим при изготвяне на годишния финансов отчет за 2022 г.

Ръководството е изготвило план на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството полага значителни усилия за реализиране на част от придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел подобряване на ликвидната позиция;
- Дружеството полага усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти;
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите;
- Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците, включително и чрез увеличение на регистрирания капитал ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещо развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

#### **Нови и/или променени стандарти и тълкувания**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

#### **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС**

- МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

#### **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС**

- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1,

да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

### **Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.



Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### **Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в годишния финансов отчет или прекласифицира позиции в годишния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството представя сравнителна информация в този годишен финансов отчет за една предходна година.

Годишният финансов отчет е изготвен в лева, закръглени до хиляда.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството.

### **Операции с чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката. Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

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 2022 година.

### **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 се оценяват 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 се начислява 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.

Съгласно корпоративното данъчно законодателство, дружеството може да приеме политика за данъчни амортизационни ставки в определените от Закона за корпоративното подоходно облагане граници.

### **Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване размера на обезценката дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

### **Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

### **Финансови активи**

#### *Първоначално признаване, класификация и оценяване*

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират в три групи, според последващата им оценка: по амортизирана стойност; по справедлива стойност през другия всеобхватен доход; и по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Дружеството първоначално оценява финансовите активи по справедлива стойност, а в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, се добавят преките разходи по сделката. Изключение са търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране - те се оценяват на база цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи или продаде актива.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на съответния финансов актив и бизнес модела на дружеството за неговото управление. За да бъде класифициран и оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, условията на даден финансов актив трябва да пораздат парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата (СПГЛ)" по неиздължената сума на главницата. За целта се извършва анализ чрез тест на СПГЛ на нивото на инструмент.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансовите активи отразява начина, по който дружеството управлява финансовите си активи за генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци са резултат само на събирането на договорни парични потоци, на продажба на финансовите активи, или и двете.

#### *Последващо оценяване*

За целите на последващото оценяване на финансовите активи, дружеството е класифицирало финансовите си активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)”.

#### *Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)*

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, когато са удовлетворени и двете условия по-долу:

- финансовият актив се държи и използва в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него, и
- условията на договора за финансовия актив пораздат парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания на главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата.

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват на база метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП). Те подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на дружеството включват: парични средства и парични еквиваленти, отпуснати кредити и търговски и други вземания.

#### *Отписване*

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва от баланса на дружеството когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли, или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което: или а) дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или б) дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Когато дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив до степента на продължаващото си участие в него. В този случай дружеството признава и свързаното с това задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от: първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска дружеството да изплати.

#### *Обезценка на финансови активи*

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват по начин, който отразява:

- една обективна сума, претеглена за вероятност от загуба;
- стойността на парите във времето; и
- информацията относно минали събития, настоящите условия и прогнозните икономически условия.

#### *Отпуснати кредити*

За изчислението на очакваните кредитни загуби по отпуснатите кредит и по други вземания, вкл. паричните средства и еквиваленти в банки, дружеството прилага общия подход за обезценка, определен от МСФО 9. Съгласно този подход дружеството прилага “тристепенен“ модел за обезценка въз основа на промени спрямо първоначалното признаване на кредитното качество на финансовия инструмент (актив). Очакваните кредитни загуби се признават на няколко етапа:

- Финансови активи, които не са кредитно обезценен при първоначалното им възникване/придобиване и са класифицирани като „редовни“ съгласно вътрешно разработена рисковата класификационна схема, се класифицират във Фаза 1. Това са вземания, вкл. по предоставени заеми, от длъжници с нисък риск от неизпълнение и стабилни като тенденции добри ключови показатели (финансови и нефинансови), които са редовно обслужвани и без дължими суми, които са в просрочие. От първоначалното им признаване техният кредитен риск и качества са обект на непрекъснато наблюдение и анализи. Очакваните кредитни загуби на финансовите активи, класифицирани във Фаза 1, се определят на база на кредитни загуби, които са резултат от възможни събития на неизпълнение, които биха могли да настъпят в рамките на следващите 12 месеца от живота на съответния актив (12-месечни очаквани кредитни загуби за инструмента).
- Когато след първоначалното признаване на финансовите активи, кредитният риск, свързан с длъжника, нарасне значително и в резултат от това качества на финансовите активи се влошат,

те се класифицират като „съмнителни” във Фаза 2. Очакваната кредитна загуба за тези финансови активи се определят за целия оставащ живот (срок) на съответния актив, независимо от момента на настъпването на неизпълнението (очаквани кредитни загуби за целия живот (срок) на инструмента).

Ръководството на дружеството е разработило политика и комплекс от критерии за анализ, установяване и оценка настъпване на състояние на „значително нарастване на кредитния риск”.

- В случаите, когато кредитният риск на финансовите активи нарасне до ниво, което индикира, че има настъпило събитие на неизпълнение, те се считат за обезценен и той се класифицира „в неизпълненение” във Фаза 3. На този етап се установяват и изчисляват понесените загуби по съответния актив за целия му оставащ живот (срок). Финансовите активи са кредитно обезценени, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от тези финансови активи.

Ръководството на дружеството е извършило съответни анализи, на база на които е определило комплекс от критерии за събития на неизпълнение. Един от тях е просрочия на дължими договорни плащания повече от 90 дни, освен ако за определен инструмент не са налице обстоятелства, които правят оборимо това твърдение. Наред с него, се наблюдават и други събития, въз основа на вътрешна и външна информация, които са индикатор, че длъжникът не е в състояние да изплати (възстанови) всички все още дължими от него суми по договор, вкл. като се вземат предвид и всички кредитни обезпечения и улеснения, държани от дружеството.

Ръководството на дружеството е приело консервативен подход при оценката на очакваните кредитни загуби. За необслужвани кредити са приети кредити с просрочие над 90 дни. Необезценената част от кредитния портфейл е обезпечена с ипотекирани в полза на дружеството недвижими имоти. Стойността на имуществото служи при оценка на очакваните бъдещи парични потоци, при евентуално неблагоприятно развитие по договора за кредит и вторична реализация на обезпечението.

Очакваните кредитни загуби се определят индивидуално за всички експозиции, чиито рискова класификация е Фаза 3.

Дружеството коригира очакваните кредитни загуби, определени на база исторически данни, с прогнозни макроикономически показатели, за които е установено, че има корелация и се очаква да окажат влияние върху размера на очакваните кредитни загуби в бъдеще.

#### *Търговските вземания и активи по договори с клиенти*

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск.

#### *Отписване*

Финансовите обезценени активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

*Финансови пасиви*

*Първоначално признаване, класификация и оценяване*

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително банкови заеми и задължения по лизинг. При първоначално им признаване обичайно те се класифицират като пасиви по амортизирана стойност.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

*Последващо оценяване*

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация. Обичайно те се класифицират и оценяват по амортизирана стойност.

*Класификационни групи*

*Получени заеми и други привлечени средства*

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като финансов разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

*Отписване*

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

*Компенсиране (Нетиране) на финансови инструменти*

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират (нетират) и в баланса се отразява нетната сума, ако съществува приложимо законно право за компенсиране на признатите суми и ако е налице намерение за уреждане на нетна основа, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Това изискване произтича от идеята на реалната стопанска същност на отношенията на дружеството с даден контрагент, че при едновременното съществуване на тези две изисквания очакваният

фактически бъдещ паричен поток и ползи от тези разчети за предприятието е нетният поток, т.е. нетната сума отразява реалното право или задължение на дружеството от тези финансови инструменти – при всички обстоятелства да получи или плати единствено и само нетната сума.

Ако не са налице едновременно и двете условия се приема, че правата и задълженията на дружеството по повод тези насрещни разчети (финансови инструменти) не се изчерпват при всички ситуации само и единствено с получаването или плащането на нетната сума.

Политиката за нетирането е свързана и с оценката, представянето и управлението на реалния кредитен и ликвиден риск, свързан с тези насрещни разчети.

Критериите, които се прилагат за установяване на "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" са:

- да не зависи от бъдещо събитие, т.е да не е приложимо само при настъпване на някакво бъдещо събитие;
- да бъде възможно за упражняване и защитимо с правни способности в хода на (кумулятивно):
  - ✓ обичайната дейност,
  - ✓ в случай на неизпълнение/просрочие, и
  - ✓ в случай на неплатежоспособност или несъстоятелност.

Приложимостта на критериите се оценява спрямо изискванията на българското законодателство и установените договорености между страните. Условието за "наличие на текущо и правно приложимо право за нетиране" винаги и задължително се оценява заедно с второ условие - за "задължително намерение за уреждане на тези разчети на нетна база".

#### **Акционерен капитал**

Акционерният капитал на „ХипоКредит” ЕАД е отразен по номинална стойност на акциите, емитиран и записан от „ХипоКредит” ЕАД.

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

Активите, които служат за обезпечение на заемите и са придобити срещу дълг чрез възлагане, под формата на пълно или частично удовлетворяване по даден кредит, се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

Към 31.12.2022 г. дружеството е направило преглед на тези активи и по приблизителна оценка е преценило, че стойността им не се различава съществено от тяхната справедлива стойност.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

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

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

Имотите, предназначени за продажба представляват закупени и предназначени за продажба в обичайния ход на стопанската дейност недвижими имоти. Същите се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 2.

Обезценяване е записано, в случай че нетната реализуема стойност е по-ниска от балансовата стойност.

## **Приходи**

Приходите възникват главно от продажба на придобити имоти и други активи.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в баланса. По същия начин, ако дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в баланса или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

### *Приходи от лихви*

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

## **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**

#### ***Наети активи***

#### **Дружеството като лизингополучател**

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

### **Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по 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 2022 г. е 10%.

Другите данъци, извън приходните 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).

### **Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

### **Значими преценки при прилагане на счетоводната политика**

#### *Отсрочени данъчни активи*

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на одобрени прогнози и бюджети.

#### *Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност*

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви.

### **Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи да не съответстват напълно на предварително оценените резултати.

#### *Измерване на очакваните кредитни загуби*

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### *Оценяване по справедлива стойност*

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

#### *Обезценка на нефинансови активи*

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. През 2021 година не са отчетени загуби от обезценка на нефинансови активи.

#### *Полезен живот на амортизируеми активи*

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2021 година Дружеството не притежава амортизируеми активи.

#### *Материални запаси*

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе основно от цените на недвижимите имоти.

### **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” ЕАД 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 нарасалото търсене на нейните услуги и своите текущи задължения. За намаляване на този риск дружеството активно ще използва външни източници на финансиране – банкови заеми или дългови ценни книжа.

### **Определяне на справедливата стойност**

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

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).
- Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

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

**2. Приходи от лихви**

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от лихви по предоставени кредити	410	240
<b>Общо</b>	<b>410</b>	<b>240</b>

**3. Разходи за лихви**

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за лихви по търговски заеми	185	18
Разходи за лихви по облигационни заеми	119	299
<b>Общо</b>	<b>304</b>	<b>317</b>

**4. Други доходи**

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Печалба/(загуба) от продажба на имоти, нетно	(85)	(560)
Други	11	10
<b>Общо</b>	<b>(74)</b>	<b>(550)</b>

**5. Финансови приходи**

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Възстановени суми по обезценени ипотечни кредити	93	966
Приходи от операции с финансови активи и инструменти	-	3,039
<b>Общо</b>	<b>93</b>	<b>4,005</b>

**6. Финансови разходи**

	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за обезценка на финансови активи	2,624	2,276
Разходи за обезценка на вземания, различни от кредити	17	-
Други финансови разходи	14	18
<b>Общо</b>	<b>2,655</b>	<b>2,294</b>

**7. Разходи за персонала**

	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за заплати	385	334
Разходи за осигурителни вноски	50	42
<b>Общо</b>	<b>435</b>	<b>376</b>

**8. Други оперативни разходи**

	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Обезценка на придобити активи	83	-
Разходи за външни услуги	82	71
Разходи по облигационни заеми	63	72
Местни данъци и такси за собствени недвижими имоти	32	29
Съдебни разходи	23	11
Разходи за правни услуги	12	10
Наеми	9	9
Застраховки	4	4
Административни данъци и такси	2	3
Други	19	22
<b>Общо</b>	<b>329</b>	<b>231</b>

Възнаграждението за независимия финансов одит за 2022 г. възлиза на 22 хил. лв /2021 г. – 23 хил. лв./. В сумата не е включен ДДС. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

**9. Данъци**

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

## „ХипоКредит“ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	2022 г. (хил. лв.)	2021 г. (хил. лв.)
Счетоводна печалба/(загуба)	(3,294)	477
Увеличения	83	2
Намаления	-	-
<b>Финансов резултат след данъчно преобразуване</b>	<b>(3,211)</b>	<b>479</b>
Данъчна ставка	10%	10%
Разход за данъци	-	-
<b>Общо разход за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова печалба/(загуба)</b>	<b>(3,294)</b>	<b>477</b>

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

„ХипоКредит“ ЕАД реализира данъчна загуба за 2022 г. в размер на 3,211 хил. лв. В резултата на това няма разходи за корпоративен данък.

Дружеството има реализирани загуби след данъчно преобразуване за 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 2022 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 2022 г. – 3,211 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2027 г.;
- за 2020 г. – 201 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2025 г.;
- за 2019 г. – 220 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2024 г.;
- за 2018 г. – 3,302 хил. лв. – тази загуба може да се ползва за периода до 2023 г.;

Временни разлики в увеличение, които биха довели до намаление през следващи периоди:

- за 2020 г. – 364 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2018 г. – 281 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2016 г. – 172 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.
- за 2015 г. – 21 хил. лв. – разходи за лихви по слаба капитализация – тези разходи се признават за данъчни цели през следващите години до изчерпването им.

При ефективна ставка на корпоративния данък 10% за 2022 г., положителният ефект, който дружеството може да ползва при приспадане, е 777 хил. лв.

## 10. Парични средства

	31.12.2022 г. (хил. лв.)	31.12.2021 г. (хил. лв.)
Парични средства по банкови сметки в лева	179	43
Парични средства по банкови сметки във валута	96	-
<b>Общо</b>	<b>275</b>	<b>43</b>



## „ХипоКредит“ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

\*В сумата на паричните средства по банкови сметки в лева и във валута към 31.12.2022 г. се включват заложените по облигационни заеми парични средства в размер на 275 хил. лв. Сумата на заложените парични средства към 31.12.2021 г. е в размер на 43 хил. лв. (бел. 13).

#### 11. Отпуснати кредити

Включват се вземания по предоставени заеми, обезпечени с първа по ред ипотека на нефинансови предприятия и физически лица, както и други заеми, свързани с дейността.

	<u>31.12.2022 г.</u>	<u>31.12.2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Ипотечни кредити - нетекуща част, в т.ч.	-	4,347
- вземания по съдебни спорове	-	345
- лихви	-	690
- застрахователни премии	-	6
Отпуснати кредити - текуща част, в т.ч.	14,297	10,770
- вземания по съдебни спорове	6,861	7,306
- лихви	1,689	999
- застрахователни премии	83	78
Общо отпуснати кредити, бруто	<u>14,297</u>	<u>15,117</u>
- минус обезценка	<u>(11,258)</u>	<u>(8,727)</u>
<b>Общо</b>	<b><u>3,039</u></b>	<b><u>6,390</u></b>

През месец февруари 2023 г. дружеството е сключило договор за прехвърляне на вземания и е договорило продажба на част от обезпечението по отпуснат заем на цени, различни от предположенията, оценките и допусканията, направени при изготвянето на междинния финансов отчет към 31.12.2022 г. В резултат на промяната в размера на очакваните кредитни загуби, в годишния финансов отчет, изготвен към 31.12.2022 г., „ХипоКредит“ ЕАД е доначислило обезценка в размер на 1,858 хил. лв.

Балансовата стойност на заложените по облигационни заеми ипотечни кредити към 31.12.2022 г. е в размер на 2,930 хил. лв. (бел. 13).

Към 31.12.2022 г. движението на начислената обезценка е както следва:

	<u>31.12.2022 г.</u>	<u>31.12.2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
<b>В началото на годината</b>	<b>8,727</b>	<b>8,901</b>
Начислена през годината	2,624	2,276
Възстановена през годината	(93)	(966)
Отписана през годината	-	(1,484)
<b>В края на годината</b>	<b><u>11,258</u></b>	<b><u>8,727</u></b>

Разпределение на вземанията по отпуснатите кредити и обезценката като коректив след прилагане на МСФО 9:

**„ХипоКредит” ЕАД****ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	<b>31.12.2022 г.</b>	
	<i>(хил. лв.)</i>	
	<b>Брутна сума</b>	<b>Обезценка</b>
Ипотечни кредити със значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (фаза 2)	1	-
Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3)	14,926	11,258
	<b>14,927</b>	<b>11,258</b>

  

	<b>31.12.2021 г.</b>	
	<i>(хил. лв.)</i>	
	<b>Брутна сума</b>	<b>Обезценка</b>
Ипотечни кредити със значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване (фаза 2)	8	-
Необслужвани ипотечни кредити (фаза 3)	15,109	8,727
	<b>15,117</b>	<b>8,727</b>

**12. Други активи и предплатени разходи**

	<b>31.12.2022 г.</b>	<b>31.12.2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Активи, предназначени за продажба, в т.ч.	4,817	5,168
<i>Активи, придобити чрез възлагане</i>	<i>3,143</i>	<i>3,494</i>
Други активи и предплатени разходи	18	25
<b>Общо</b>	<b>4,835</b>	<b>5,193</b>

Оповестената сума на активите, предназначени за продажба, включва отразената за тях обезценка.

Към 31.12.2022 г. дружеството е направило преглед на активите, придобити чрез възлагане и предназначени за продажба, в резултат на който е начислило обезценка в размер на 83 хил. лв..

Движение на обезценката:

	<b>31.12.2022 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>
В началото на годината	-
Начислена през годината	83
Възстановена през годината	-
Отписана през годината	-
<b>Салдо в края на периода</b>	<b>83</b>

**13. Задължения по облигационни заеми**

Към 31 декември 2022 година дружеството има емитирани два облигационни заеми при следните условия:

Договорни условия:

- Номинал – 1,780 хил. евро, ISIN BG2100038079;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен”, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30<sup>ти</sup> декември и 30<sup>ти</sup> юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на Облигационния заем по емисия корпоративни облигации с ISIN BG210003807 е не по-късно от датата на падежа – 30.12.2023 г.

Договорни условия:

- Номинал – 1,409 хил. евро, ISIN BG2100018089;
- Периодът на лихвено плащане е „6-месечен”, като датите за извършване на дължимите шестмесечни лихвени плащания ще бъдат 30<sup>ти</sup> декември и 30<sup>ти</sup> юни (или първия следващ работен ден, ако са неработни дни) във всяка календарна година до изплащането на заема;
- Крайният срок за изплащане на Облигационния заем по емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100018089 е не по-късно от датата на падежа – 30.12.2023 г.

През февруари 2023 г. „ХипоКредит” ЕАД закупи 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089.

Към 31.12.2022 г. стойността на обезпечението на ипотечните облигации е в размер на 7,553 хил. лв., от които парични средства в размер на 275 хил. лв.

Емисиите се търгуват на Българска фондова борса – София.

Към 31 декември 2022 година дружеството има задължения, както следва:

	<b>31.12.2022 г.</b>	<b>31.12.2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Нетекуща част, в т.ч.	-	6,237
- главница	-	6,237
Текуща част, в т.ч.	6,237	-
- главница	6,237	-
- натрупани лихви	-	-
<b>Общо</b>	<b>6,237</b>	<b>6,237</b>

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. 5).

**14. Задължения по търговски заеми**

Към 31 декември 2022 година дружеството има задължение по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен” ООД /свързано лице (бел. 24)/ при следните условия:

Договорни условия:

- Максимален общ размер – 2,500 хил. лв.;

## „ХипоКредит” ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

- 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 18.05.2023 г.

С анекс от 03.01.2023 г. срокът за връщане на заетата сума, ведно с начислените лихви, е удължен до 18.05.2024 г.

Към 31.12.2022 г. задълженията на дружеството по тези заеми са както следва:

	31.12.2022 г. (хил. лв.)	31.12.2021 г. (хил. лв.)
Текуща част, в т.ч.	1,834	2,283
- главница	1,666	2,265
- натрупани лихви	168	18
<b>Общо</b>	<b>1,834</b>	<b>2,283</b>

#### 15. Други кредитори

	31.12.2022 г. (хил. лв.)	31.12.2021 г. (хил. лв.)
Аванси за покупка на недвижими имоти	266	-
Задължения към доставчици (бел. 24)	4	6
Други	4	2
<b>Общо</b>	<b>274</b>	<b>8</b>

#### 16. Емитиран акционерен капитал и резерви

##### 16.1. Емитиран акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2022 година акционерният капитал на дружеството е в размер на 1,856,400.00 (един милион осемстотин петдесет и шест хиляди и четиристотин) лева, разпределен в 92,820 /деветдесет и две хиляди осемстотин и двадесет/ обикновени, налични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 20 /двадесет/ лева всяка.

Едноличен собственик на капитала е „КЕЙ ЕЛ ЕС ЕН ИНВЕСТ” ЕООД, ЕИК 205254848.

Към 31.12.2022 г. капиталът е напълно внесен.

Акционер	31.12.2022 г.		31.12.2021 г.	
	Брой акции	Дял в %	Брой акции	Дял в %
„Кей Ел Ес Ен Инвест“ ЕООД	92,820	100.00	70,000	100.00
<b>Общо</b>	<b>92,820</b>	<b>100.00</b>	<b>70,000</b>	<b>100.00</b>

**16.2. Резерви**

Резервите включват задължителни резерви по реда на чл. 246 от Търговския закон, формирани по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството в размер на 873 хил. лв., както и други резерви в размер на 944 хил. лв., представляващи разликата между номиналната стойност и оценката на вещите лица по реда на чл. 72 от Търговския закон на непаричната вноса при вписаното на 28.04.2021 г. увеличение на акционерния капитал на „ХипоКредит“ ЕАД.

През февруари 2023 г. „ХипоКредит“ ЕАД закупи 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. Резултатът от закупуването е отразен като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти. Собственият капитал на дружеството към 28.02.2023 г. е в размер на 1,392 хил. лв.

**17. 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.

	01.01.2022 г.	Паричен поток от финансова дейност	Други изменения	31.12.2022 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	6,237	(119)	119	6,237
Задължения към свързани лица	2,283	(634)	185	1,834
<b>Общо</b>	<b>8,520</b>	<b>(753)</b>	<b>304</b>	<b>8,071</b>

**18. Задбалансови задължения и ангажименти**

**Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:**

За привлечените по емисии облигации средства и в изпълнение на решенията на ОСО, дружеството вписа в ЦРОЗ особен залог върху:

- съвкупността от всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от продажбата (чрез цесия) на вземанията си по договорите за ипотечни заеми, които вземания са 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” ЕАД 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” ЕООД 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 31.12.2022 г е както следва:

	<b>31.12.2022 г.</b>	<b>31.12.2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	7,278	9,634
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	275	43
<b>Общо</b>	<b>7,553</b>	<b>9,677</b>

## 19. Анализ на кредитния риск – кредити

Риск от концентрация по отрасли – кредити

	<b>31.12.2022 г.</b>		<b>31.12.2021 г.</b>	
	<i>(хил. лв.)</i>	Дял в %	<i>(хил. лв.)</i>	Дял в %
Търговия, ремонт и обслужване автомобили и стоки за бита	5,589	39	5,648	37
Хотели и ресторанти	4,152	29	4,152	27
Строителство	2,251	16	2,281	15
Операции с движимо и недвижимо имущество и бизнес услуги	1,032	7	1,599	11
Селско, ловно, горско, рибно стопанство	458	3	458	3
Преработваща промишленост	239	2	249	2
Транспорт, складиране и съобщения	54	-	131	1
Други дейности	3	-	5	-
Домакинства	519	4	594	4
Общо ипотечни кредити, бруто	14,297	-	15,117	-
Минус: разходи за обезценка	(11,258)	-	(8,727)	-
<b>Общо</b>	<b>3,039</b>	<b>100</b>	<b>6,390</b>	<b>100</b>

## „ХипоКредит“ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

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

Финансови активи	2022 г.		2021 г.	
	Балансова стойност	Максимална експозиция	Балансова стойност	Максимална експозиция
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	275	275	43	43
Отпуснати кредити, нетно	3,039	3,039	6,390	6,390
Други активи	10	10	18	18
<b>Общо</b>	<b>3,324</b>	<b>3,324</b>	<b>6,451</b>	<b>6,451</b>

#### 20. Валутен анализ

Таблицата по-долу резюмира експозицията към валутен риск към 31.12.2022 г. В таблицата са включени активите и пасивите на дружеството по балансова стойност в хил. лева по валути.

Към 31.12.2022 г.	Евро	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	96	179	275
Отпуснати кредити, нетно	2,931	108	3,039
Други активи	-	10	10
<b>Общо</b>	<b>3,027</b>	<b>297</b>	<b>3,324</b>
Задължения по облигационни заеми	6,237	-	6,237
Търговски заеми	-	1,834	1,834
Други кредитори	266	8	274
<b>Общо пасиви</b>	<b>6,503</b>	<b>1,842</b>	<b>8,345</b>
<b>Нетна валутна позиция</b>	<b>(3,476)</b>	<b>(1,545)</b>	<b>-</b>
Към 31.12.2021 г.	Евро	Лева	Общо
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	-	43	43
Отпуснати кредити, нетно	6,224	166	6,390
Други активи	266	8	274
<b>Общо</b>	<b>6,224</b>	<b>227</b>	<b>6,451</b>
Задължения по облигационни заеми	6,237	-	6,237
Търговски заеми	-	2,283	2,283
Други кредитори	-	8	8
<b>Общо пасиви</b>	<b>6,237</b>	<b>2,291</b>	<b>8,528</b>
<b>Нетна валутна позиция</b>	<b>(13)</b>	<b>(2,064)</b>	<b>-</b>

**21. Анализ на падежната структура****а) Анализ на ликвидността**

В таблицата по-долу са анализирани активите и пасивите на дружеството в съответните матуриретни 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 31.12.2022 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	275	-	-	-	-	275
Отпуснати кредити, нетно	3,037	2	-	-	-	3,039
Други активи	2	-	-	8	-	10
<b>Общо активи</b>	<b>3,314</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>3,324</b>
Задължения по облигационни заеми	-	-	6,237	-	-	6,237
Търговски заеми	-	1,834	-	-	-	1,834
Други кредитори	274	-	-	-	-	274
<b>Общо пасиви</b>	<b>274</b>	<b>1,834</b>	<b>6,237</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,345</b>
<b>Разлика в падежните прагове</b>	<b>3,040</b>	<b>(1,832)</b>	<b>(6,237)</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>(5,021)</b>
<b>С натрупване</b>	<b>3,040</b>	<b>1,208</b>	<b>(5,029)</b>	<b>(5,021)</b>	<b>(5,021)</b>	<b>-</b>



**„ХипоКредит” ЕАД**

**ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Към 31.12.2021 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства	43	-	-	-	-	43
Отпуснати кредити, нетно	2,034	6	3	4,347	-	6,390
Други активи	18	-	-	-	-	18
<b>Общо активи</b>	<b>2,095</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>4,347</b>	<b>-</b>	<b>6,451</b>
Задължения по облигационни заеми	-	-	-	6,237	-	6,237
Търговски заеми	-	2,283	-	-	-	2,283
Други кредитори	8	-	-	-	-	8
<b>Общо пасиви</b>	<b>8</b>	<b>2,283</b>	<b>-</b>	<b>6,237</b>	<b>-</b>	<b>8,528</b>
<b>Разлика в падежните прагове</b>	<b>2,087</b>	<b>(2,277)</b>	<b>3</b>	<b>(1,890)</b>	<b>-</b>	<b>(2,077)</b>
<b>С натрупване</b>	<b>2,087</b>	<b>(190)</b>	<b>(187)</b>	<b>(2,077)</b>	<b>(2,077)</b>	<b>-</b>

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

Към 31.12.2022 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	-	59	6,297	-	-	6,356
Търговски заеми	-	1,884	-	-	-	1,884
Други кредитори	274	-	-	-	-	274
<b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b>	<b>274</b>	<b>1,943</b>	<b>6,297</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,514</b>

## „ХипоКредит” ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

Към 31.12.2021 г.	До 3	3 - 6	6 - 12	1 - 5	Над 5	Общо
	месеца	месеца	месеца	години	години и без определен падеж	
	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения по облигационни заеми	-	59	59	6,356	-	6,474
Търговски заеми	-	2,361	-	-	-	2,361
Други кредитори	8	-	-	-	-	8
<b>Общо пасиви (договорени дати на падеж)</b>	<b>8</b>	<b>2,420</b>	<b>59</b>	<b>6,356</b>	<b>-</b>	<b>8,843</b>

## 22. Управление на капитала

Дружеството не подлежи на регулация по отношение изпълнението на изискванията за капиталова адекватност съгласно българското законодателство. Същевременно в съответствие с одобренията от Общото събрание на облигационерите промени в условията на емитираните от „ХипоКредит” ЕАД 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.

	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Текущи пасиви	6,511	8
Задължения към свързани предприятия	1,834	2,283
Дългосрочни кредити	-	6,237
<b>Общо</b>	<b>8,345</b>	<b>8,528</b>
Дълготрайни активи	-	4,347
Краткотрайни активи	8,189	7,272
<b>Общо</b>	<b>8,189</b>	<b>11,626</b>
Финансов ливъридж	<b>101.90%</b>	<b>73.35%</b>
Приходи от лихви	410	240
Разходи за лихви	304	317
Показател за покритие на лихвите	<b>134.87%</b>	<b>75.64%</b>

Общият размер към 31.12.2022 г. на обезпечението в полза на „Общинска банка“ АД съгласно допълненията и измененията с решенията на ОСО от 10 септември 2015 г. е EUR 1,209,479 (един милион двеста и девет хиляди четиристотин седемдесет и девет) евро, в т.ч. вземания в размер на 1,209,435 евро. Съотношението на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията е 67.96%, при изискване, съгласно решенията на ОСО, да е най-малко 110%.

Съгласно промяната на методиката за изчисление на обезпеченията, приета на ОСО от 08.10.2014 г. и допълнена с решенията на ОСО от 05.02.2015 г., стойността на обезпечението към 31.12.2022 г. е 2,652,449 (два милиона шестстотин петдесет и две хиляди четиристотин четиридесет и девет) евро, в т.ч. 2,511,850 евро вземания и 140,599 евро парични средства по банкови сметки при „ОББ“ АД, при което обезпечеността на главницата при 2405 броя облигации е 188,21% при изисквано съотношение 110%.

Подробна информация за гласуваните допълнения и промени са публикувани в интернет страниците на КФН, БФБ и Investor.bg.

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

### **23. Задължения по оперативен лизинг**

Към 31.12.2022 г. „ХипоКредит” ЕАД има сключен договор за наем на офис. Същият е със срок от една година. Договорът може да бъде прекратен от страните по взаимно съгласие, както и с едномесечно писмено предизвестие. Дружеството е избрало да не прилага изискванията в параграфи 22-49 от МСФО 16.

### **24. Свързани лица**

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината се състоят от краткосрочни трудови възнаграждения, под формата на заплати, непарични възнаграждения и вноски, свързани със социално и здравно осигуряване. Общата стойност на възнагражденията към 31 декември 2022 г. е 89 хил. лева /към 31 декември 2021 г. – 86 хил. лева/.

Свързани лица	Отчет за финансовото състояние	31.12.2022 г.	
		(хил. лв.)	
		Актив	Пасив
„Йонел” ЕООД	Отпуснати кредити	4,344	-
	- минус обезценка	(3,268)	-
„Кей Ел Ес Ен” ООД	Търговски заеми		1,834
„АМС България” ООД	Други кредитори		3

## „ХипоКредит“ ЕАД

### ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

		01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Йонел“ ЕООД	Финансови разходи	-	1,827
„Кей Ел Ес Ен“ ООД	Разходи за лихви	-	185
„АМС България“ ООД	Други оперативни разходи	-	12
„Кефер“ ЕООД	Други оперативни разходи	-	9
		<b>31.12.2021 г.</b>	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за финансовото състояние	Актив	Пасив
„Йонел“ ЕООД	Отпуснати кредити	4,344	-
	- минус обезценка	(1,441)	-
„Кей Ел Ес Ен“ ООД	Търговски заеми	-	2,283
„АМС България“ ООД	Други кредитори	-	5
		<b>01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.</b>	
		(хил. лв.)	
Свързани лица	Отчет за всеобхватния доход	Приход	Разход
„Йонел“ ЕООД	Финансови разходи	-	1,441
„Кей Ел Ес Ен“ ООД	Разходи за лихви	-	18
„Кефер“ ЕООД	Други оперативни разходи	-	9
„АМС България“ ООД	Други оперативни разходи	-	9
„Кефер“ ЕООД	Разходи за лихви	-	1

#### 25. Извънредната ситуация, свързана с пандемията на коронавирус COVID-19 (COVID-19).

В края на 2019 г. Световната Здравна Организация, докладва за случаи на ново вирусно заболяване, което в началото на 2020 г. се разпространи и в световен мащаб и на 30 януари 2020 г. беше обявено за критична ситуация в областта на общественото здравеопазване, пораждаща международна загриженост. На 23 март 2020 г. в България, влезе в сила Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, с който се въвежда редица мерки, целящи намаляване на негативното влияние на епидемията върху физическите и юридическите лица.

2022 година отбелязва началото на края на пандемията COVID-19. Новините за коронавируса слязоха от водещите емисии и първите страници, измествайки се към научните издания и професионалните общности.

През септември 2022 генералният директор на Световната здравна организация заяви, че краят на пандемията приближава, като в същото време призова държавите да не намаляват усилията си за борба срещу новия коронавирус, който е причинил смъртта на над от шест милиона души.

#### Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

##### Мерки

„ХипоКредит“ ЕАД не е предоставило облекчения на клиентите си по договори за заем, във връзка с влиянието на COVID-19 върху бизнеса или трудовата им заетост, поради следното:

1. Мерките за облекчение, предоставени от правителството и общините не влияят върху финансовото положение на преобладаващата част от клиентите в портфейла „ХипоКредит“ ЕАД, тъй като не отговарят на основните условия.
2. В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит“ ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап, т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата, предизвикана от COVID-19.

Въпреки че пандемията от COVID-19 поставя икономиката в ситуация на сериозен тест, досега това не е повлияло на ликвидността и адекватността на финансиране на „ХипоКредит“ ЕАД.

Ръководството счита, че правителствените и общински мерки за икономическа подкрепа и облекчение поради спецификата на портфейла не носят съществен кредитен риск за очаквания живот на договорите за заем.

Ръководството на дружеството се ангажира да разкрива във възможно най-кратък срок всяка важна значима информация относно въздействието на COVID-19 върху дейността, перспективите и финансовото състояние на дружеството в съответствие със задълженията си за прозрачност съгласно Регламента за пазарна злоупотреба.

## **26. Въпроси, свързани с климата**

Преобладаващата част от заемите в портфейла на „ХипоКредит“ ЕАД са в процес на съдебно или изпълнително производство. Дружеството полага значителни усилия за постигане на извънсъдебни споразумения за погасяване на просрочени заеми от клиенти, както и за реализиране на придобитите обезпечения по отпуснатите заеми на пазарни цени с цел погасяване на задълженията по получените заеми във възможно най-кратки срокове.

Поради това дружеството счита, че въздействието на рисковете, свързани с климата, са несъществени и не биха довели до корекция на балансовата стойност на активите и пасивите, неблагоприятно въздействие върху очакваните кредитни загуби на финансови активи, както и върху бъдещи парични потоци.

## **27. Кризата в Украйна**

В изявление МВФ посочва, че ситуацията в световната икономика остава изключително променлива. Конфликтът е довел до покачване на цените на енергията и зърнените култури, а вълната от беженци е над един милион. Според МВФ обширните санкции, наложени на Русия от Съединените щати, ЕС и други държави, биха имали съществено въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, а ценовите шокове ще се усетят в целия свят.

В голямата си част портфейлът на „ХипоКредит“ ЕАД се състои от заеми в съдебен и изпълнителен етап, т.е. тези заеми са в сериозни просрочия много преди началото на кризата и тя не би оказала влияние върху финансовото състояние на заемателите.

Предвид на това, че конфликтът продължава да ескалира, ръководството не е в състояние да прогнозира на този етап какви ще са промените в пазара на имоти, а с това и на рисковете, оказващи влияние върху дейността на дружеството.

## **28. Събития, настъпили след края на отчетния период**

През месец февруари 2023 г. дружеството е сключило договор за прехвърляне на вземания и е договорило продажба на част от обезпечението по отпуснат заем на цени, различни от

предположенията, оценките и допусканията, направени при изготвянето на междинния финансов отчет към 31.12.2022 г. Съгласно изискванията на МСС 10 тези събития са отчетени от „ХипоКредит“ ЕАД като коригиращи. В резултат на промяната в размера на очакваните кредитни загуби, в годишния финансов отчет, изготвен към 31.12.2022 г., предварително признатата загуба от обезценка е била коригирана и дружеството е доначислило обезценка в размер на 1,858 хил. лв.

През февруари 2023 г. „ХипоКредит” ЕАД закупи 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089. Съгласно изискванията на МСС 10 събитието е отчетено като некоригиращо след края на отчетния период и предприятието не е актуализирало сумите, признати в годишния финансов отчет към 31.12.2022 г. Резултатът от закупуването е отразен през 2023 г. като намаление на главницата по облигационните заеми и приход от операции с финансови активи и инструменти.

В резултат на посочените събития и тяхното отразяване в съответствие с МСС 10 като коригиращо, респективно некоригиращо събитие, собственият капитал на дружеството към 31 декември 2022 г. е отрицателен в размер на 196 хил. лв. Собственият капитал на дружеството към 28.02.2023 г. е положителен в размер на 1,392 хил. лв.

## **29. Одобрение на годишния финансов отчет**

Годишния финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 28.03.2023 г.

# Д Е К Л А Р А Ц И Я

по

чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Днес, 28.03.2023 г., в гр. София, долуподписаните

И

1. Десислава Христофорова Лалева, в качеството си на управител на „ККАТ“ ЕООД - Съставител на Финансовия отчет на „ХипоКредит“ ЕАД, регистрирано по фирмено дело №3608/2004г. по описа на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. Ловеч, ж.к. „Здравец“, бул. „Мизия“ № 6, ЕИК 131241783
2. **Емилия Аспарухова Любенова**, в качеството си на изпълнителен директор, на „ХипоКредит“ ЕАД, регистрирано по фирмено дело №3608/2004г. по описа на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление гр. Ловеч, ж.к. „Здравец“, бул. „Мизия“ № 6, ЕИК 131241783

на основание чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

**Д Е К Л А Р И Р А М Е, че доколкото ни е известно:**

Финансовият отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.

Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

28.03.2023 г.

София

ДЕКЛАРАТОРИ:

1. Десислава Лалева  
„ККАТ“ ЕООД  
Съставител на ФО на  
„ХипоКредит“ ЕАД

DEISLAVA  
HRISTOFOROVA  
LALEVA  
Digitally signed by  
DEISLAVA HRISTOFOROVA  
LALEVA  
Date: 2023.03.28 18:51:33  
+03'00'

2. Емилия Аспарухова  
Изпълнителен директор  
„ХипоКредит“ ЕАД

Emiliya  
Asparuhova  
Lyubenova  
Digitally signed by  
Emiliya Asparuhova  
Lyubenova  
Date: 2023.03.28  
18:59:32 +03'00'

В изпълнение на разпоредбите на Приложение №2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква „а“ и т. 2, буква „а“ от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар прилагаме следната допълнителна информация:

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основната дейност на дружеството е предоставяне на заеми/ кредити.

	<b>31 декември 2022 г.</b>	<b>31 декември 2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
<b>АКТИВИ</b>		
Парични средства	275	43
Отпуснати кредити	3,039	6,390
Други активи и предплатени разходи	4,835	5,193
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>8,149</b>	<b>11,626</b>

Приходите на дружеството са както следва:

	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>	<b>Изменение 2022 г./2021 г.</b>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Приходи от лихви	410	240	170
Други финансови приходи	93	4,005	(3,912)
Приходи от наеми	10	10	-
Приходи от продажба на имоти	934	898	36
Отчетна стойност на продадените имоти	(1,019)	(1,458)	439
Други приходи	1	-	1
<b>Общо</b>	<b>429</b>	<b>3,695</b>	<b>(3,266)</b>

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Такава информация е предоставена в т. 1.1 Финансов доклад от Годишния доклад за дейността за 2022 г.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През февруари 2023 г. „ХипоКредит“ ЕАД закупи 2,335 броя облигации с номинал 1,368 хиляди евро от емисия ISIN BG2100018089.

През месец февруари 2023 г. дружеството е сключило договор за прехвърляне на вземания на цена, различна от предположенията, оценките и допусканията, направени при изготвянето на междинния финансов отчет към 31.12.2022 г. Съгласно изискванията на МСС 10 тези събития са отчетени от „ХипоКредит“ ЕАД като коригираци. В резултат на промяната в размера на очакваните кредитни загуби, в годишния финансов отчет, изготвен към 31.12.2022 г., предварително признатата загуба от обезценка е била коригирана и дружеството е доначислило обезценка в размер на 1,827 хил. лв.



4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Към 31 декември 2022 година дружеството има задължение по договори за паричен заем към „Кей Ел Ес Ен” ООД /свързано лице/ при следните условия:

Договорни условия:

- Максимален общ размер – 2,500 хил. лв.;
- 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 18.05.2023 г.

Към 31.12.2022 г. задълженията на дружеството по заема са както следва:

	<u>31.12.2022 г.</u>	<u>31.12.2021 г.</u>
	<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Текуща част, в т.ч.	1,834	2,283
- главница	1,666	2,265
- натрупани лихви	168	18
<b>Общо</b>	<b><u>1,834</u></b>	<b><u>2,283</u></b>

С анекс от 03.01.2023 г. срокът за връщане на заетата сума, ведно с начислените лихви, е удължен до 18.05.2024 г.

Не са извършвани сделки, които са извън обичайната дейност на „ХипоКредит” ЕАД или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

**Активи се залагат като обезпечение по привлечени средства както следва:**

Общият размер на обезпечението, изчислено в съответствие с приетата от ОСО методика за изчисляване на обезпеченията към 31.12.2022 г е както следва:

<u>31.12.2022 г.</u>	<u>31.12.2021 г.</u>
<i>(хил. лв.)</i>	<i>(хил. лв.)</i>

Вземания във връзка с привлечени средства по емисии облигации	7,278	9,634
Парични средства във връзка с привлечени средства по емисии облигации	275	43
<b>Общо</b>	<b>7,553</b>	<b>9,677</b>

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Съгласно Протокол на заседание на общото събрание на акционерите на „ХипоКапитал“ АДСИЦ (дъщерно дружество на „ХипоКредит“ ЕАД) от 29.06.2012 г. е взето решение за обявяване на дружеството в ликвидация, което е вписано в Търговския регистър на 24.08.2012 г.

С решение на Агенция по вписванията от 15.08.2013 г. „ХипоКапитал“ АДСИЦ - в ликвидация е заличено като търговец.

Към 31.12.2022 г. „ХипоКредит“ ЕАД няма инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в България и чужбина.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Подробна информация за сключените от емитента заеми е дадена в т. 4 от настоящото приложение и ноти 13 и 14 от приложенията към Годишния финансов отчет.

9. Информация за опуснатите от емитент, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Подробна информация за сключените от емитента заеми е дадена в т. 4 от настоящото приложение и ноти 13 и 14 от приложенията към Годишния финансов отчет.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период няма извършена нова емисия ценни книжа. Информация за изразходването на средствата от предходните издадени емисии облигации се подава регулярно съгласно законоустановените срокове.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

За 2022 г. Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

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.

Дружеството обслужва регулярно задълженията си по облигационните и търговски задължения (информация за задълженията са представени в ноти 13, 14 и 15 от приложенията към Годишния финансов отчет .

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Няма специфични инвестиционни намерения, различаващи се от целите, поставени за основната дейност на дружеството. Не се планира да се променя структурата на финансиране.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Няма промени в основните принципи на управление на емитента или на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Дружеството е изградило строга система за вътрешен контрол по отношение на финансовите отчети. Изготвят се специализирани информационни справки на месечна, тримесечна и годишна база. Системата за вътрешен контрол и за управление на рисковете е описана в т. 2 и т. 3 от Декларацията за корпоративно управление.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2022 г има промяна в членовете на Съвета на директорите.

Към 31.12.2022 г. членове на Съвета на директорите са:

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

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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 2022 г. е 89 хил. лева /към 31 декември 2021 г. – 86 хил. лева/.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на управителните органи на „ХипоКредит“ ЕАД не притежават пряко акции на емитента „ХипоКредит“ ЕАД.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма информация за договорености, които биха довели до промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента. Няма висящи съдебни производства, касаещи задължения на емитента.

Висящите съдебни производства, касаещи вземания на емитента, (собственият капитал на дружеството към 31 декември 2022 г. е отрицателен в размер на 196 хил. лв.) са, както следва.

стойност в евро	дело
49 000	т.д. № 1433/2018 г. ТО, VI-4 с-в
90 000	1-инстанция гр.д. № 20659/2014 г. ГО, I-7 с-в СГС 2- инстанция гр.д. № 681/2019г. 12 с-в САС 3-та инстанция 820/2020 г., I ТО, ВКС
230 000	т.дело № 2905/2017 г., ТО, VI-18 с-в СГС
153 000	т. дело 2906/17 г., ТО, 23 състав СГС
367 000	т. д. № 442/22 г., ТО, VI-17 състав СГС
511	гр.д. № 1227/2021 г., ОС - Бургас
5113	гр.д. № 1008/2021 г., РС - Несебър
	гр.д. № 714/2021 г., ОС - Плевен
5 600	гр. д. 7254/2019 г., 10 състав, РС - Пловдив
900 224	общо

21. За публичните дружества – имена на директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция.

Инвеститорите могат да се свържат с дружеството чрез посочените по-долу контакти:

**„ХипоКредит” ЕАД,**

Адрес: гр. София, ул. „Ами Буе” № 84-86, ет. 8 и 9, офис 9

Телефон: +359 (2) 810 99 90

Факс: +359 (2) 810 99 78

E-mail: e.asparuhova@hypocredit.bg

Лице за контакт: Емилия Аспарухова – Изпълнителен директор, от 08,30 до 17,30 ч.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

23. Друга информация по преценка на дружеството.

**Информация по чл. 10, т. 4 от Наредба 2 от 09.11.2021 г. на КФН.**

Електронният адрес на избраната от ХипоКредит ЕАД медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация, е investor.bg

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на „ХипоКредит“ ЕАД

### Доклад относно одита на годишния финансов отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на годишния финансов отчет на „ХипоКредит“ ЕАД (Дружеството), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към годишния финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

#### База за изразяване на мнение

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 годишния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 годишния финансов 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 мнение.

#### Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на Пояснително приложение 1, част „Допълнително оповестяване за действащо предприятие“ от годишния финансов отчет, в което се посочва, че Дружеството е реализирало загуба в размер на 3,294 хил. лв. за 2022 г., както и че е налице несъответствие с част от финансовите показатели по облигационните заеми –

съотношение на общия размер на обезпечението и непогасения размер на главницата на емисията облигации с ISIN код BG2100038079, както и коефициентът за ливъридж по двете емисии. Падежът на задълженията по облигационните заеми настъпва на 30.12.2023 г. Тези обстоятелства 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. През 2023 г. Дружеството е изкупило облигации с номинал 1,368 хил. евро от емисия с ISIN код BG2100018089. Насрочено е Общо събрание на облигационерите по емисията облигации с ISIN код BG2100038079 за 25.04.2023 г. с основна точка в дневния ред – вземане на решение за удължаване на срока за изплащане на главницата. В допълнение на това, Дружеството е получило обвързващо писмо за подкрепа от косвения едноличен собственик на капитала.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на годишния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на годишния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение на въпроса, описан в раздел „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие”, ние сме определили въпросите, представени по-долу в таблицата, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия одиторски доклад.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Оценка и класификация на финансовите активи, определяне на тяхната обезценка</b></p> <p>Оповестяванията на Дружеството относно <i>Финансовите активи</i>, се съдържат в <i>Пояснително приложение 1, част „Финансови активи“</i>, <i>Пояснително приложение 10 „Парични средства“</i> и <i>Пояснително приложение 11 „Отпуснати кредити“</i>.</p>	<p><b>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива включиха:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Актуализиране на нашето разбиране относно изготвяне на анализ и мониторинг на възрастовата структура на вземанията по предоставени заеми и на установените ключови контроли в съществените бизнес процеси. Обхождане на процеса.</li> </ul>
<p>Финансовите активи, представляват съществена част (41%) от общата сума на активите на Дружеството, като тяхната брутна балансова стойност към 31</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Оценяване на организацията и вътрешните контроли по отношение на разработването и прилагането на модела на</li> </ul>

декември 2022 г. възлиза на 14,572 хил. лв., а натрупаната обезценка за кредитни загуби е в размер на 11,258 хил. лв.. Нетните загуби от обезценка на финансови активи за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. са в размер на 2,531 хил. лв., което представлява 77% от нетната загуба за периода. Тези стойности и обезценки включват основно вземанията по предоставени заеми. Събираемостта на вземанията по предоставени заеми е ключов елемент от управлението на оборотния капитал на Дружеството.

За използвания модел на обезценка е присъща сложност в изчисленията и прилагане на значителни предположения от страна на ръководството. Съгласно МСФО 9 *Финансови инструменти*, Дружеството използва специално разработена методология при изчисляването на очакваните кредитни загуби за съответните вземания по отпуснати кредити. Моделът на очакваните кредитни загуби в съответствие с МСФО 9 е свързан с множество значителни преценки, относно предположенията, несигурности и субективност при прогнозните допускания за оценката на размера на очакваните кредитни загуби и размера и момента на признаване на обезценка на отпуснатите кредити.

Затова ние сме определили този въпрос като ключов.

обезценка, източници на данни, честота на актуализация на прилаганите параметри в методологията.

- Оценка на съответствието на политиката за обезценка, възприетия подход и приложимия модел за приблизителна оценка на очакваните кредитни загуби на вземанията по предоставени заеми с изискванията на МСФО 9 *Финансови инструменти*.
- За избрани съществени експозиции от необслужени кредити във връзка с прилагането на приетия модел – оценка на прогнозата на ръководството за генериране на бъдещи парични потоци, достатъчност и стойност на обезпечението, ефекти от реализирани сделки след края на отчетния период, евентуални други източници на погасяване.
- За избрани съществени експозиции от необслужени кредити - тестване на формулите при изчисленията на очакваните кредитни загуби; проверка чрез преизчисляване на математическата точност на сумите на отчетените обезценки за очакваните кредитни загуби на вземанията по предоставени заеми към 31 декември 2022 г.
- Преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията в годишния финансов отчет на Дружеството относно вземанията по предоставени заеми и провизиите за обезценка на очаквани кредитни загуби.

## **Друга информация, различна от годишния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно годишния финансов 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 годишния финансов 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 годишния финансов 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.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

## **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за годишния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен финансов отчет в съответствие със ЗСч и МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на годишен финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния финансов 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 годишния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат 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 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 годишен 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 в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат 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

в годишния финансов 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 годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов 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 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 годишния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови 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 последици 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. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, 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 годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов отчет, съответства на годишния финансов отчет.
- б) С изключение на посоченото по-долу, годишният доклад 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 годишния доклад за дейността на Дружеството не е включена изискваната информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и контролните органи, съгласно т. 17 от Приложение 2 към Наредба 2/09.11.2022 г. във връзка с чл. 100(н), ал. 7, т. 2 от ЗППЦК.

- в) В Декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен годишният финансов 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.

*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 годишния финансов 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 Пояснително приложение 24 към годишния финансов 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 годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 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 годишния финансов 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 годишния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет“, включват оценяване дали годишният финансов 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 годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 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. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в

Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“.

Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ХипоКредит“ ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „894500A8GDCENQ68A907-20221231-BG-SEP.html“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“).

Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „894500A8GDCENQ68A907-20221231-BG-SEP.html“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500A8GDCENQ68A907-20221231-BG-SEP.html“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

**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.

- „Филипов Одитинг“ ООД е назначено за задължителен одитор на годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на „ХипоКредит“ ЕАД („Дружеството“) от едноличния собственик на капитала с решение от 05 май 2022 г. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 15 юли 2022 г.

- Одитът на годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява четвърти 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 извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

„Филипов Одитинг” ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Digitally signed  
by MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2023.03.29  
15:06:02 +03'00'

Велин Филипов  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov  
Digitally signed  
by Velin Kanchev  
Filipov  
Date: 2023.03.29  
14:06:26 +03'00'

29 март 2023 г.  
гр. София

До  
Едноличния собственик на  
„ХипоКредит“ ЕАД

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.3 от  
Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните

1. Моника Ивелинова Асенова, в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша“ № 188, ет. 3, ап. 6; Главен офис: гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ № 5, ет. 2 и 3, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания под ЕИК 201586174 и в публичния регистър на одиторските дружества съгласно ЗНФО под регистрационен № 168, и
2. Велин Кънчев Филипов, в качеството ми на регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД,

Декларираме, че

„Филипов Одитинг“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на годишния финансов отчет на „ХипоКредит“ ЕАД за 2022 г., съставен в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 от ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29 март 2023 г.

С настоящото удостоверявам, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад, относно годишния финансов отчет на „ХипоКредит“ ЕАД за 2022 г., издаден на 29 март 2023 г.:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение.** По наше мнение, приложеният годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от ЕС (стр. 1 от одиторския доклад).

2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „ХипоКредит“ ЕАД със свързани лица.** Информация, относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснително приложение № 24 към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на годишния финансов 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 годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 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 годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 8 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, относно се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на годишния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния финансов отчет“, включват оценяване дали годишният финансов 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 годишния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 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 ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 8 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ХипоКредит“ ЕАД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2022 г., с дата 29 март 2023 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с **чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)** и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 29 март 2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от **чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК**.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова  
Управител

MONIKA  
IVELINOVA  
ASENOVA

Digitally signed by  
MONIKA IVELINOVA  
ASENOVA  
Date: 2023.03.29  
15:06:23 +03'00'

Велин Филипов  
Регистриран одитор, отговорен за одита

Velin  
Kanchev  
Filipov

Digitally signed by  
Velin Kanchev  
Filipov  
Date: 2023.03.29  
14:07:04 +03'00'

29 март 2023 г.  
гр. София