



МАГАЗИНИ ЗА ПАРИ

**ИНДИВИДУАЛЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ” АД ПРЕЗ 2018 Г.**

със съдържание съгласно чл. 100н от ЗППЦК, чл. 32 от Наредба № 2 на КФН,
чл. 39 от ЗСЧ и чл. 247 от ТЗ

Дата: 29.03.2019 г.



0700 800 48 - национален телефон



office@sofcom.bg



sofcom.bg

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено	6
1.1. Обща информация за Дружеството	6
1.2. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2018 г.	7
1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите.....	20
1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет	20
1.5. Вероятно бъдещо развитие на предприятието	21
1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност	22
1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон	22
1.8. Наличието на клонове на предприятието	22
1.9. Използвани от предприятието финансови инструменти.....	22
2. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.	23
2.1. 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 като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.....	23
2.2. 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	23
2.3. Информация за сключени съществени сделки.....	23
2.4. Информация относно сделките, сключени между емитента 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 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	23
2.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	23
2.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки	

са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента	24
2.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране	24
2.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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.....	24
2.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати	25
2.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	25
2.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати	25
2.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им	25
2.13. 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.....	26
2.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.....	27
2.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете	27
2.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	28
2.17. 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 и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:	29
2.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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	29
2.19. 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	30
2.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.....	30
2.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция	30
2.22. Промени в цената на акциите на дружеството.....	30
4.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.....	32
4.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер	33
4.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2018 г.)	33
4.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права	34
4.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....	34
4.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите	34
4.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.....	34
4.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава	34
4.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството	35

4.10.	Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона	36
4.11.	Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане ...	36
5.1.	Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.	36
5.2.	Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.	36
5.3.	Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството	37
5.4.	Информация относно 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.	37
5.5.	Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината	37
5.6.	Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.	37

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

1.1. Обща информация за Дружеството

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД („Дружеството“) е акционерно дружество, което осъществява дейност по предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи. сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях.

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22 януари 2008 г. с ЕИК 131459062, със седалище и адрес на управление в гр. София, Столична община, бул. „Христо Ботев“ № 3; тел. 0700 800 48 и интернет страница : www.sofcom.bg

Проведеното на 31.05.2017 г. общото събрание на акционерите (ОСА) прие решение за промяна в адреса на управление на Дружеството на гр. София, район Витоша, кв. „Манастирски ливади“, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, офис 3.3, и съответна промяна в Устав (обявена по електронното дело на 12.06.2017 г.).

Дружеството е вписано първоначално в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с Решение № 469-Е на КФН от 12 юли 2006 г.

Съгласно Устава на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, Дружеството е учредено за неограничен срок.

То е единственото по рода си публично акционерно дружество, чийто акции се търгуват на Българската фондова борса. Компанията развива верига от заложни къщи, които предоставят заем срещу залог на движими вещи. В края на 2018 година, дружеството има над 105 обекта из цялата страна.

В структурата на дружеството работят над 145 души. Повече от 20 години опит и професионализъм на небанковия пазар в България.

Единствената фирма за заложни къщи в България, която е публична и акциите и се търгуват свободно на БФБ. Всяка една заложна къща на дружеството приема широк спектър от движими вещи за обезпечение, а именно: бижута, ценности, черна и бяла техника, професионална техника и други.

МИСИЯ И ЦЕННОСТИ



Мисия

„София Комерс Заложни Къщи“ АД е най-голямата и успешна верига за заложни къщи, която осигурява лесно, прозрачно и спокойно краткосрочно финансиране на всички потребители.

Дружеството иска да бъде едно от водещите на Българската фондова борса, чрез хибридни финансови инструменти, носещи гарантирана доходност.

Визия

Всеки жител на България да има достъп до лесно, безрисково финансиране близо до него.

ЦЕННОСТИ

- Лично и персонално отношение към всеки клиент
- Прозрачност и коректност
- Гъвкавост и адаптивност
- Отговорност и доверие

СЪУЧАСТИЯ И ЧЛЕНСТВО В ОРГАНИЗАЦИИ

- Асоциация на заложните къщи в България
- Българска фондова борса – София АД
- Централен депозитар АД
- Комисия за финансов надзор

1.2. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2018 г.

И през изминалата 2017 г. „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД продължава да отчита добри финансови резултати и да оправдава доверието на клиенти и контрагенти.

През първото шестмесечие и в законово определените срокове Дружеството е представило на надзорните органи и обществеността документите относно годишното приключване на 2017 г., включително годишния финансов отчет за 2017 г., одитиран и заверен от избрания от ОСА одитор, годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от Съвета на директорите, както и останалите изисквани от закона документи и приложенията към тях.

В изпълнение на изискването на чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 на КФН, към годишния финансов отчет на дружеството беше представен Доклад за начина, по който „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 г. В съответствие с новите изисквания относно годишните финансови отчети съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, Дружеството представи декларация за добро корпоративно управление към годишния доклад за дейността на Съвета на директорите.

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 29.06.2018 г. бяха представени 1 706 872 (един милион седемстотин и шест хиляди осемстотин седемдесет и два) броя акции, представляващи 70,50 %

(седемдесет цяло и петдесет стотни проценти) от общия брой акции с право на глас и 65,62 % (шестдесет и пет цяло и шестдесет и две стотна проценти) от капитала на Дружеството. На ОСА бяха приети Докладът на управителните органи за дейността на Дружеството през 2017 г., Годишният доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2017 г., Докладът на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г., Годишният финансов отчет на Дружеството за 2017 г., както и Отчетът на Директора за връзка с инвеститорите. Акционерите приеха решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегировани акции от капитала на Дружеството в размер, изчислен съгласно Проспекта на Дружеството за 2017 г., а именно сума в брутен размер на 120 692,40 лв. (сто и двадесет хиляди шестстотин деветдесет и два лева и четиридесет стотинки) или по 0,60 лв. (шестдесет стотинки) за една привилегирована акция, както и решение остатъкът от печалбата за 2017 г. да бъде разпределен, както следва: да бъде изплатен дивидент на притежателите на обикновени акции в брутен размер на 0,30 лв. (тридесет стотинки) на обикновена акция или сума в общ брутен размер на 666 000 лв. (шестстотин шестдесет и шест хиляди лева). Дружеството ще изплати на акционерите гласувания гарантиран дивидент наведнъж в рамките на до 3 месеца от провеждането на Общото събрание при условия и ред, съгласно предложението на съвета на директорите; остатъкът от печалбата за 2017 г. в размер на 134 307,60 лв. (сто тридесет и четири хиляди триста и седем лева и шестдесет стотинки) да остане като неразпределена печалба.

Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2017 г., бяха направени промени в състава на Съвета на директорите, който да довърши 5 годишния мандат, а Галина Петрова Ковачка с диплома № 0636 на ИДЕС, беше избрана за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. В изпълнение на изискванията на Наредба № 48 на КФН ОСА прие изготвения от Съвета на директорите на дружеството доклад за изпълнението на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Във връзка с изискванията на Закона за независимия финансов одит, Дружеството избра членове на Одитния комитет в състав: Илиян Ясенов Малчев (независим член); Милена Богданова Димитрова (независим член); Владимир Делчев Владимир (член на Съвета на директорите), както и Правилник (статут) на Одитния комитет по чл. 107, ал. 7 от ЗНФО.

Материалите от проведеното редовно годишно ОСА за 2018 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и в сроковете, предвидени в закона.

Гласуваният от акционерите дивидент по обикновените акции бе изплатен в рамките на законовите срокове с начална дата 13.07.2018 г., а гарантираният дивидент по привилегированите – с начална дата 28.08.2018 г.

Подаденият срещу дружеството граждански иск от негов бивш служител за неправомерно уволнение беше отхвърлен на първа инстанция. Искът е на стойност 140 хил. лв. главница ведно със законна лихва за забава считано от 09.01.2012 г. и е подаден на 08.03.2012 г. Към момента делото се обжалва пред

въззивната инстанция. Декември 2018 година е постановено решение по гр. дело № 12803 по описа на Софийски градски съд, IV-ти "В" въззивен състав за 2017 година /образувано по иск на Христо Димитров Сапунджиев на основание чл.357 и сл. от Кодекса на труда, във връзка с чл.344 и чл.225, ал.1 от Кодекса на труда и чл.224 от Кодекса на труда/. С посоченото решение е отменено частично Решение на СРС, 56 с-в, по гр.д. 12016/2012 г. и вместо това е постановено друго такова, с което съдът осъжда Дружеството да заплати на ищеца обезщетение в размер на 120 000 лева, в едно със законната лихва и направените разноските по делото. Срещу решението на Софийски градски съд е подадена касационна жалба и към 31.12.2018 г. се очаква произнасяне по нея.

През 2018 с решение на съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД от 13.02.2018 г. е учредено дъщерното еднолично дружество с ограничена отговорност „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК 205003155 (вписано в Търговския регистър с вписване № 20180216111238). Капиталът на дружеството е 500 хил. лв., а предметът му на дейност: отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и финансов лизинг. На 01.03.2018 г. капиталът на „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД е увеличен на 1 000 хил. лв. В началото на октомври месец на Дружеството му е издаден лиценз като небанкова финансова институция, което му позволява да отпуска кредити срещу ипотеките на недвижими имоти.

През 2018 беше регистрирано еднолично дъщерно дружество в Македония с капитал, с приблизително левовата равностойност на 196 000 лв. (сто деветдесет и шест хиляди лева), Името на новоучреденото дружество е „МАККОМ ЗАЛОЗИ“ ЕООД (МАККОМ ЗАЛОЗИ ДООЕЛ СКОПИЕ). Новото дружество се учредява безсрочно. Дружеството ще има следните ръководни органи: управител. Дружеството ще има следния предмет на дейност: отпускане на кредити срещу залог на движими вещи и отпускане на кредити срещу ипотеките на недвижими имоти.

Съгласно чл. 19 от Регламент (ЕС) № 596/2014, дружеството получи и разкри пред обществеността уведомление за извършени сделки с финансови инструменти на емитента, които подлежат на публично оповестяване, с допуснатата техническа грешка.

През 2018 г. не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД.

Дружеството остана за поредна година най-голямата верига за заложи къщи в страната с български капитал, със затвърден имидж на лоялен партньор, който коректно изпълнява ангажиментите си към контрагенти и клиенти и на сериозно публично дружество, което отговаря навременно на променящата се външна среда.

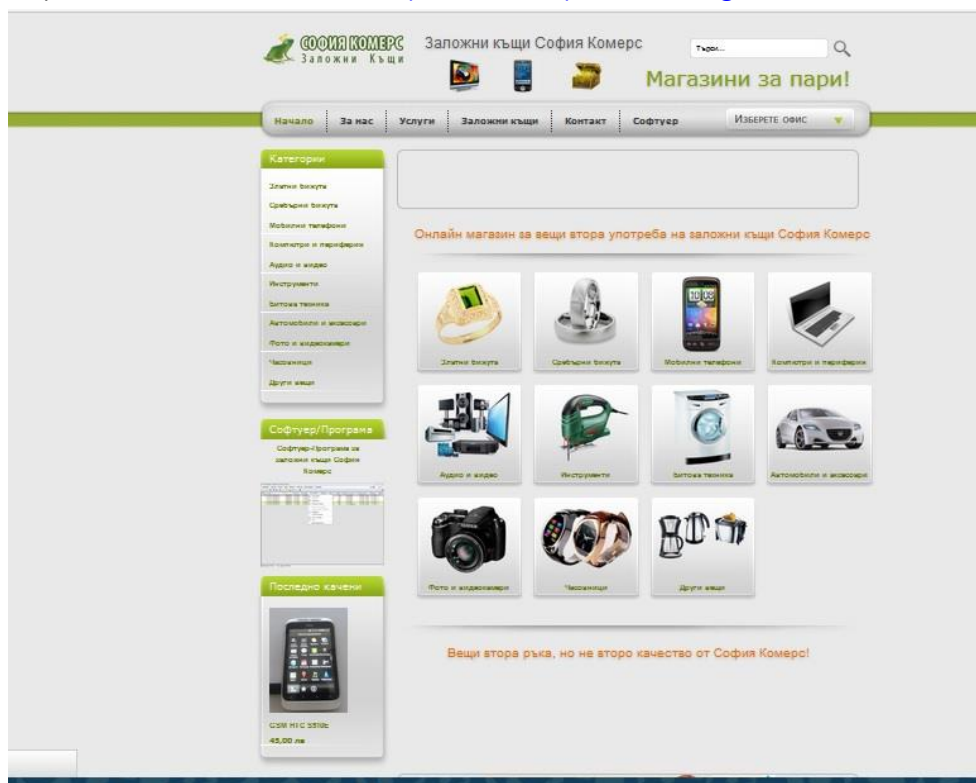
Управлението продължи да бъде насочено към балансиран растеж с умерен риск, с цел запазване на високото качество на обслужване и търсене на нови пазари.

Дружеството продължи да имплементира американски и европейски модел на управление. Бяха извършени редица проучвания, с цел оптимизиране и

подобряване на вътрешната и външната комуникация на фирмата, както и затвърждаването на марката на българския пазар.

За да се възползва от тренда на продаване на стоки онлайн, Дружеството поддържа онлайн уеб магазин, където всички клиенти имат достъп до стоките, налични в отделните магазини из България, за да достигне до още повече потребители.

Адресът на магазина е: <http://vtora-upotreba.org/>



За да бъде по-близо до клиентите си, „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД продължава с продукта: **ДИСТАНЦИОННА ЗАЛОЖНА КЪЩА**. Това е услуга, за хора, които нямат възможност да достигнат физически до някои от нашите магазини. За целта осигуряваме консултант по домовете, който върши работа на подвижна заложна къща.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА:



Източник: „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е основано през 1993 г и оперира на вътрешния пазар. Дружеството има над 20 годишен опит в сферата на финансовото посредничество и добре утвърдено име в бранша. Компанията управлява над 105 заложни къщи из цяла България.



Броят на обектите се контролира непрекъснато и ежесечно. Откриват се, закриват се и се закупуват нови обекти, с цел по-голям пазарен дял и по-висока възвращаемост за Дружеството.

През 2005 г. София Комерс е преобразувано в публично дружество, а от 2007 г. акциите се търгуват на БФБ.

Основните приходи на Дружеството се формират от лихви, такси и неустойки по предоставените кредити.

Година	2014 г.	2015г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 230	5 465	5 405	5 507	5 640
Размер на отпуснатите кредити (лв.)	55 695 119	58 997 427	59 877 885	66 441 150	69 585 467



За 2018 г. Дружеството е отпуснало кредити на стойност 69 585 467 лв., което е покачване с близо 4,7 % спрямо предходната година.

Продължава и ежемесечният анализ на пазара, на база на който дружеството продължава да закрива и открива нови обекти с цел максимизирането на печалбата и затвърждаване на печеливщи пазарни позиции.

И през 2018 година счетоводно-информационната система, която обхваща 100% от заложените къщи в страната, функционира ефективно. Тя бива обновявана и коригирана, с цел оптималното анализиране и контролиране на всеки един обект.

ЛИКВИДНОСТ

Дружеството генерира достатъчно парични средства, с които да посреща паричните си нужди.

Генерираните от Дружеството парични потоци зависят от обема предоставени кредити, лихвените условия по тях, от степента на събираемост и от възможността за реализация, стойността на заложеното имущество по несъбираемите кредити.

Основни пътища за повишаване на продажбите и генериране на по-голям паричен поток са повишаване обема на отпуснати кредити, чрез нова ценова политика, изграждане на корпоративна идентичност и засилено онлайн присъствие.

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	10 856	12 327	9 869	9 962	9 387
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	280	3 034	331	474	492
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	6 298	7 411	5 742	8 874	8 570
Парични средства (в хил. лв.)	4 554	4 261	3 318	992	721
Коефициент на обща ликвидност	38,77	4,06	27.37	21,02	19,08
Коефициент на бърза ликвидност	38,76	3,85	27.37	21,02	18,88
Коефициент на незабавна ликвидност	16,26	1,40	10.02	2,30	18,88
Коефициент на абсолютна ликвидност	16,26	1,40	10.02	2,09	1,47

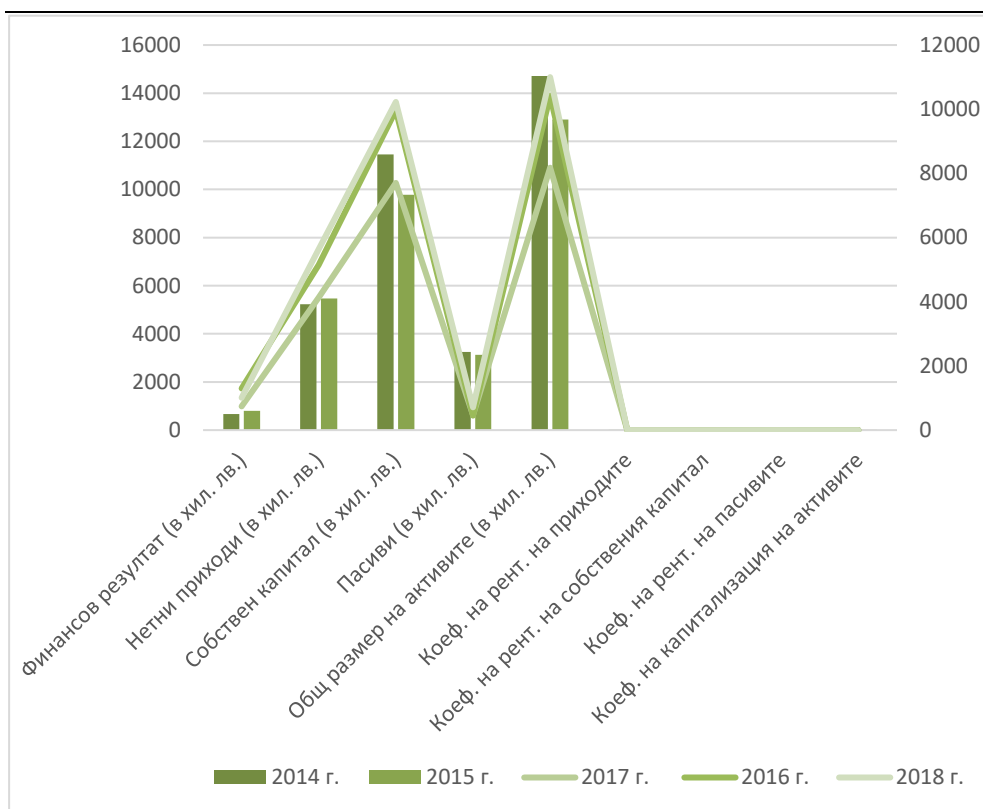
Към датата на изготвяне на настоящия доклад Дружеството не е било изложено на ценови, кредитен, ликвиден риск или риск на паричния поток.

Рентабилност

Показатели за рентабилност

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Финансов резултат (в хил. лв.)	667	805	1296	921	1 011
Нетни приходи (в хил. лв.)	5 230	5 465	5152	5 503	5 640
Собствен капитал (в хил. лв.)	11 458	9 785	9972	10 272	10 232
Пасиви (в хил. лв.)	3 253	3 124	446	631	706
Общ размер на активите (в хил. лв.)	14 711	12 909	10418	10 903	11 000

Коеф. на рент. на приходите	0,13	0,15	0,25	0,17	0,18
Коеф. на рент. на собствения капитал	0,06	0,08	0,13	0,09	0,10
Коеф. на рент. на пасивите	0,21	0,26	2,90	1,46	1,43
Коеф. на капитализация на активите	0,05	0,06	0,12	0,08	0,10

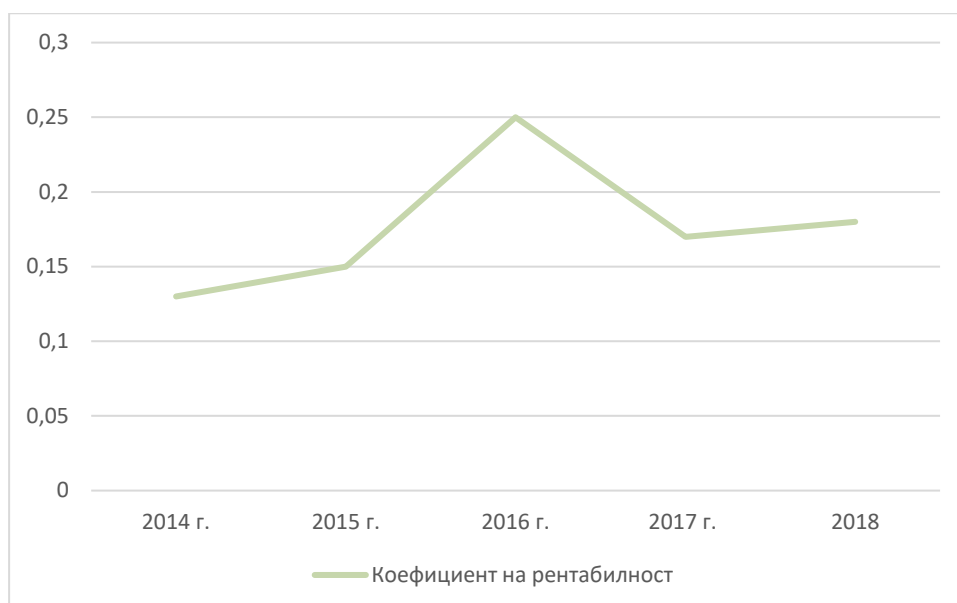


Дружеството задържа добър коефициент на рентабилност.

Коефициент на рентабилност на приходите

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 230	5 465	5 152	5 503	5 640
Нетен финансов резултат (в хил. лв.)	667	805	1 296	921	1 011
Коефициент на рентабилност	0,13	0,15	0,25	0,17	0,18

Коефициентът за рентабилност на приходите дава информация за финансовия резултат, който се реализира от един лев приход.



Капиталови ресурси

От 31.08.2016 г. размерът на капитала на Дружеството е 2 601 154 (два милиона шестстотин и една хиляди сто петдесет и четири) лева, като през 2017 г. и 2018 г. не е извършвана промяна в размера на капитала.

Дружеството има издадени два класа акции, както следва:

1. 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас в Общото събрание на Дружеството. 227 685 броя от акциите с право на глас са собственост на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и на основание чл. 187а, ал. 3 от Търговския закон Дружеството няма право да упражнява правото на глас по тези акции до тяхното прехвърляне. С оглед на това, обикновените акции с право на глас са 2 172 315.
2. 201 154 (двеста и една хиляди сто петдесет и четири) броя привилегирани, поименни, безналични акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството.
3. Общият брой акции с право на глас в Общото събрание на Дружеството е 2 373 469 от общо 2 601 154 броя акции, издадени от Дружеството.

Резултати от дейността му

Приходи на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

Структурата на приходите включва следните компоненти: приходи от лихви, такси и неустойки, приходи от продажба на стоки, приходи от продажба на услуги и финансови приходи. Разпределението по видове приходи е следното:

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Приходи от лихви, такси, неустойки (в хил. лева)	5 210	5 435	5 096	5 393	5 543
Приходи от продажба на стоки (в хил. лева)	1	0	0	0	0
Приходи от продажба на услуги (в хил. лева)	0	0	7	6	1
Други приходи (в хил. лева)	19	30	49	104	97
Финансови приходи (в хил. лева)	0	0	253	4	19
Общо приходи (в хил. лева)	5 230	5 465	5 405	5 507	5 660

Структура на приходите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

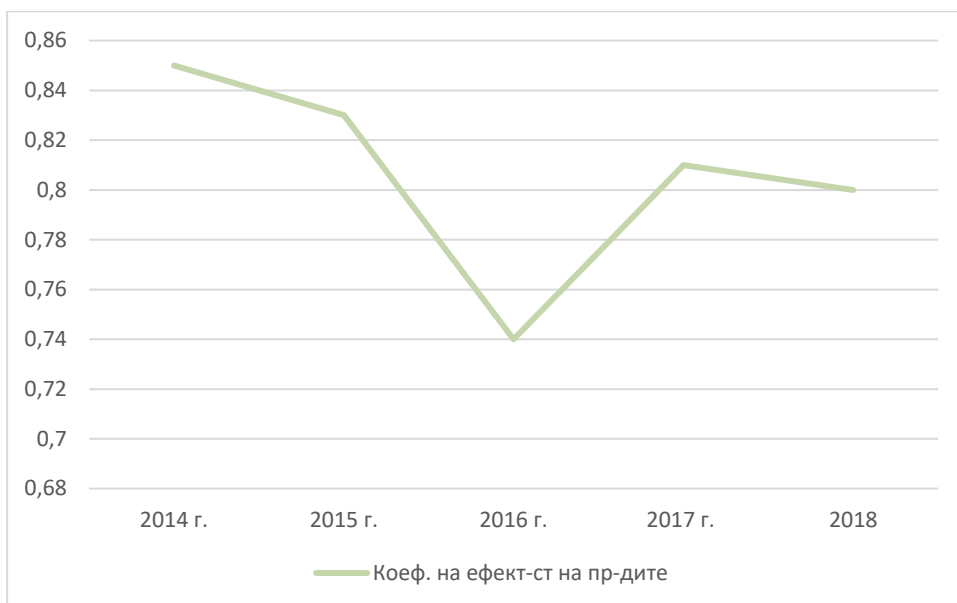
През 2018 г. приходите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД леко се увеличават на 5 660 хил. лв. спрямо 5 507 хил. лв. за 2017 г.



Коефициентът на ефективност на приходите дава информация за разхода, който е извършен за реализиране на един лев приход.

Коефициент на ефективност на приходите

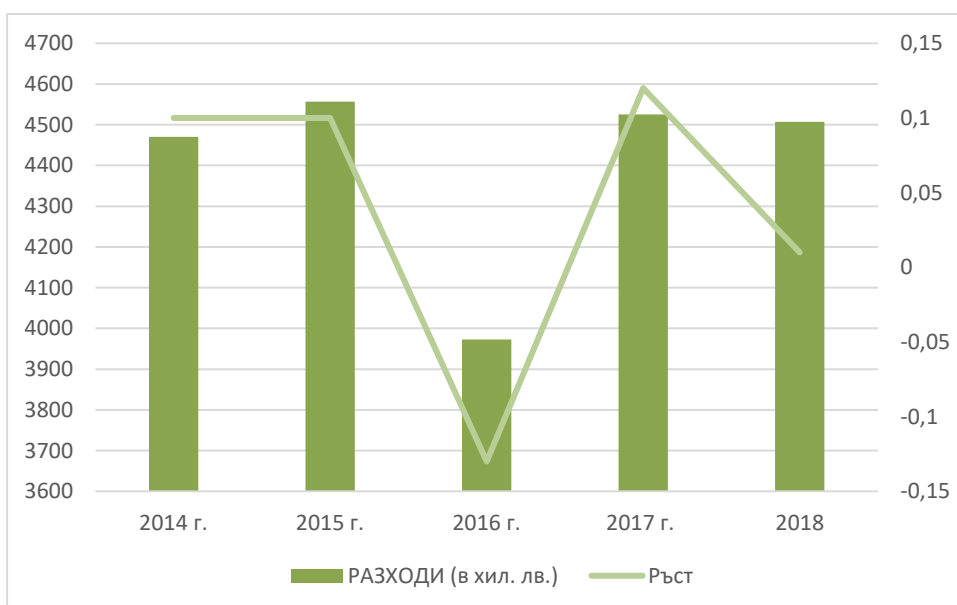
Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 230	5 465	5 405	5 507	5 640
Разходи (в хил. лв.)	4 470	4 557	3 973	4 479	4 502
Коеф. на ефект-ст на пр-дите	0.85	0.83	0.74	0,81	0,80



Разходи на дружеството

Разходи на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Разходи (в хил. лв.)	4 470	4 557	3 973	4 479	4 507
РЪСТ	0,10	0,10	-0,13	0,13	0,01

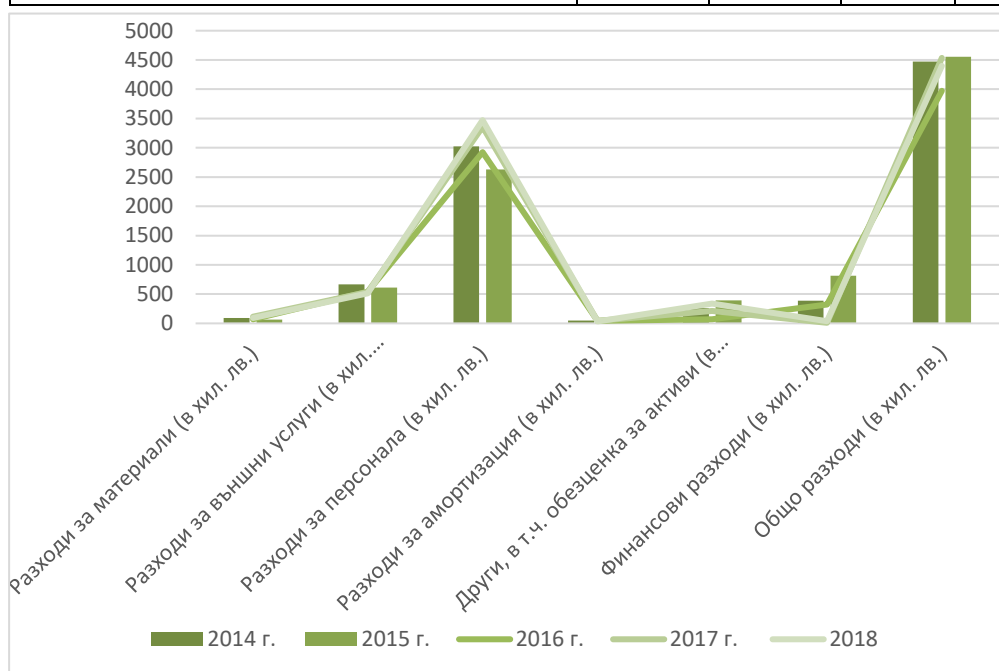


Структурата на разходите включва следните компоненти: разходи за материали, разходи за външни услуги, разходи за персонала, разходи за амортизация, други разходи и финансови разходи. Разпределението по видове разходи е следното:

Структура на разходите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

Основните разходни компоненти на разходите за материали са следните:

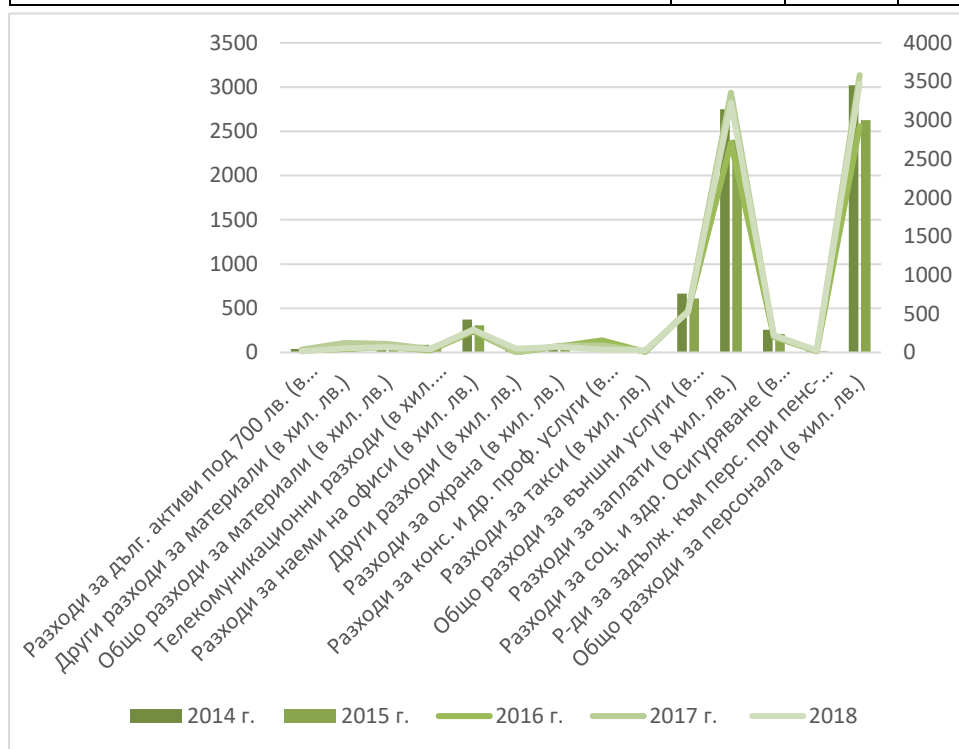
Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Разходи за материали (в хил. лв.)	94	65	71	113	93
Разходи за външни услуги (в хил. лв.)	664	611	542	535	512
Разходи за персонала (в хил. лв.)	3 021	2 628	2 923	3 582	3 473
Разходи за амортизация (в хил. лв.)	47	47	44	42	33
Други, в т.ч. обезценка за активи (в хил. лв.)	259	393	69	197	340
Финансови разходи (в хил. лв.)	385	813	324	10	38
Общо разходи (в хил. лв.)	4 470	4 557	3 973	4 479	4 399



През отчетния период разходите са се намалили с 2%.

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Разходи за дълг. активи под 700 лв. (в хил. лв.)	38	23	25	34	15
Други разходи за материали (в хил. лв.)	56	42	46	79	54
Общо разходи за материали (в хил. лв.)	94	65	71	113	69
Телекомуникационни разходи (в хил. лв.)	87	68	30	44	41
Разходи за наеми на офиси (в хил. лв.)	373	308	271	297	293
Други разходи (в хил. лв.)	25	38	2	1	50

Разходи за охрана (в хил. лв.)	65	52	77	88	73
Разходи за конс. и др. проф. услуги (в хил. лв.)	108	142	156	89	38
Разходи за такси (в хил. лв.)	6	3	8	16	28
Общо разходи за външни услуги (в хил. лв.)	664	611	542	535	523
Разходи за заплати (в хил. лв.)	2 751	2 405	2 707	3 357	3 224
Разходи за соц. и здр. осигуряване (в хил. лв.)	257	208	201	206	222
Р-ди за задълж. към перс. при пенс-не (в хил. лв.)	13	15	15	19	27
Общо разходи за персонала (в хил. лв.)	3 021	2 628	2 923	3 582	3 473



Показатели за финансова автономност и задължнялост

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Собствен капитал (в хил. лв.)	11 458	9 785	9 972	10 272	10 232
Пасиви (в хил. лв.)	3 253	3 124	446	631	706
Коефициент на фин. автономност	3,52	3,13	22,36	16,28	14,49
Коефициент на задължнялост	0,28	0,32	0,04	0,06	0,07

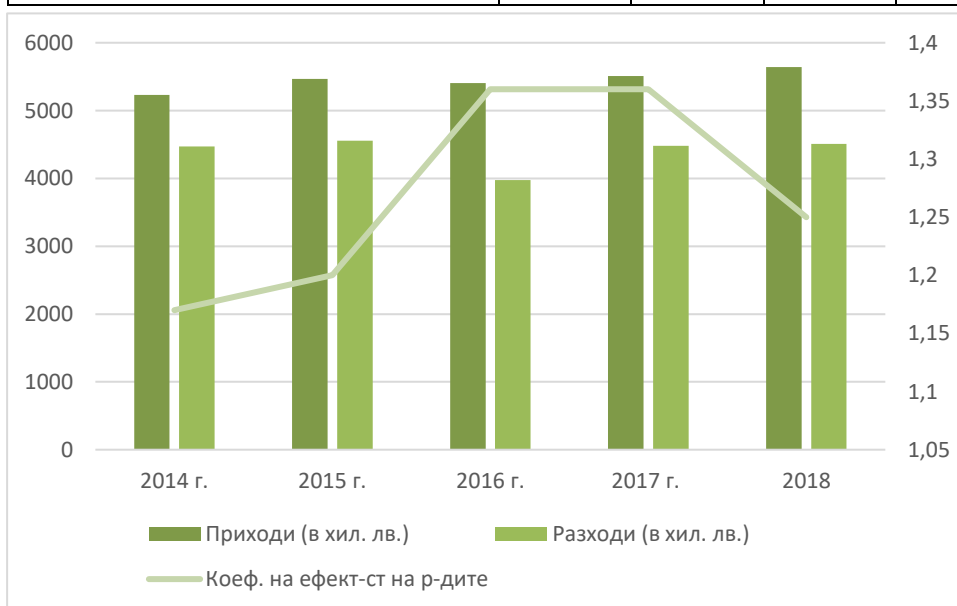


1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Съответните данни са представени в годишните финансови отчети, допълнителните обяснения във връзка с тях, както и в предходната т. 1.2.

Отношението „приходи/разходи“ за 2018 г. се е увеличило. Състоянието се илюстрира на следващата таблица и графика:

Година	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 230	5 465	5 405	5 507	5 640
Разходи (в хил. лв.)	4 470	4 557	3 973	4 479	4 507
Коеф. на ефект-ст на р-дите	1.17	1.20	1.36	1,23	1,25



1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Няма важни събития настъпили след дата на която е съставен годишния финансов отчет.

1.5. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През 2019 година „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД ще се съобразява със световната икономическа обстановка и тази в страната.

Не се предвижда пускане на нов финансов инструмент.

Дружеството ще работи главно в насока оптимизиране на дейността си и запазва политиката си на разрастване в гр. София и останалите градове.

Набляга се на обучение на персонала и налагане на новата корпоративна идентичност.

Ще се продължи оптимизирането на вътрешните процеси на фирмата, с цел максимизиране на печалбата.

Планираната стопанска политика за 2019 г. предвижда развитието на Дружеството да бъде съобразено с пазарната конюнктура и икономическата обстановка, включително в съседните държави.

Предвижда се да бъдат затворени обекти без перспектива и с лоши оперативни показатели и да се ограничи отварянето на нови заложи къщи. Ще се следи за максимално бързо реализиране на загубени залози и редуциране на всички ненужни разходи.

Цялостната идеология на стопанската политика през 2019 г. ще бъде подчинена на максимално оптимизиране на дейността и запазване на постигнатия пазарен дял.

Ще продължи да се работи в посока закупуване на съществуващи конкурентни вериги, за да бъдат инвестирани набраните от облигационната емисия средства.

Ще се закупуват нови обекти.

Очаква се сериозна международна експанзия на дружеството в съседните ни държави в изпълнение на стратегия „Нови пазари“. През 2017 г. „София Комерс-Заложни Къщи“ АД учреди в Македония „Макком Груп“ ЕООД, Скопие, Македония, а през 2018 г. учреди ново дружеството - „Макком Залози“ ЕООД (Макком Залози Доел Скопие), което има лиценз, даващ му право да отпуска освен кредити срещу залог на движими вещи и кредити срещу ипотекване на недвижими имоти.

Възможно е закупуването на конкурентни вериги, както и разрастване под формата на франчайз.

Всички важни събития са публични, а пълните текстове на новините могат да бъдат открити на:

Интернет страницата на дружеството: www.sofcom.bg

Интернет страницата на КФН: www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp?action=reps;

Интернет страницата на www.x3news.com

Интернет страницата на Investor.bg: www.investor.bg.

Справка за актуалната търговска регистрация на Дружеството може да бъде направена на интернет страницата на търговския регистър към Агенция по вписванията: www.brra.bg.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Неприложимо за извършваната от дружеството дейност.

1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През отчетния период не е извършвано. През предходни отчетни периоди, Дружеството е осъществило обратно изкупуване на общо 227 685 броя обикновени акции, по които не упражнява правата на глас в съответствие с нормативните ограничения.

1.8. Наличието на клонове на предприятието

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД не е създадо и регистрирало клонове през 2018 г.

1.9. Използвани от предприятието финансови инструменти

Обикновени акции, допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ-София“ АД, ISIN кодът на емисията е BG1100053054 – към момента 2 400 000 броя. Считано от 27.12.2016 г., Съветът на директорите на „БФБ – София“ АД регистрира ИП Юг Маркет АД като маркет мейкър за посочената емисия акции.

Нова емисия привилегировани акции, допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ-София“ АД, ISIN кодът на емисията е BG1200002167 - към момента 201 154 броя.

2. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

2.1. 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 като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Подробна информация за основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година е представена в т. 1.2 и т. 1.3 по-горе.

2.2. 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

Подробна информация за приходите, разпределени по отделните категории дейности през отчетната финансова година е представена в т. 1.2 и т. 1.3 по-горе.

2.3. Информация за сключени съществени сделки

Не са сключвани съществени сделки през разглеждания период.

2.4. Информация относно сделките, сключени между емитента 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 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

Не са сключвани сделки между емитента и свързани лица през разглеждания период.

През 2018 г. не са постъпвали други предложения за сключване на сделки със свързани лица или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна.

Към 31 декември 2018 година Дружеството няма инвестиции в ценни книжа, търгувани на активен пазар.

2.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него

приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2018 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него приходи и извършени разходи.

2.6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2018 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството. Дружеството няма условни ангажименти.

2.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

Емитентът притежава 100 % (сто процента) от капитала на следните дружества:

- „Макком Груп“ ЕООД (Макком Груп Доел Скопие), еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република Македония; и

- „Софком Лизинг“ ЕООД, ЕИК 205003155, еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република България.

- „Софком Голд“ ЕООД, ЕИК 20529002, еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република България.

- „Макком Залози“ ЕООД (Макком Залози Доел Скопие), еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република Македония;

2.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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

През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки в качеството на заемополучател.

2.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

Предметът на дейност на Дружеството е отпускане на краткосрочни кредити срещу насрещна престация (лихви и такси). Заемите се отпускат по договори срещу залог на движимо имущество. Към 31 декември 2018 година, дейността се извършва в 107 обекта на територията на цялата страна (31 декември 2017 г.: 112 обекта), а заетите в дружеството служители са 149 служители (31 декември 2017 г.: 161 служители).

С оглед предмета на извършваната дейност в приложението към Годишния финансов отчет на Дружеството е посочена информация за Предоставени заеми на клиенти (т. А4), както и за липсата на сделки със свързани лица (т. 24).

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

През 2018 г. Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите резултати.

2.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

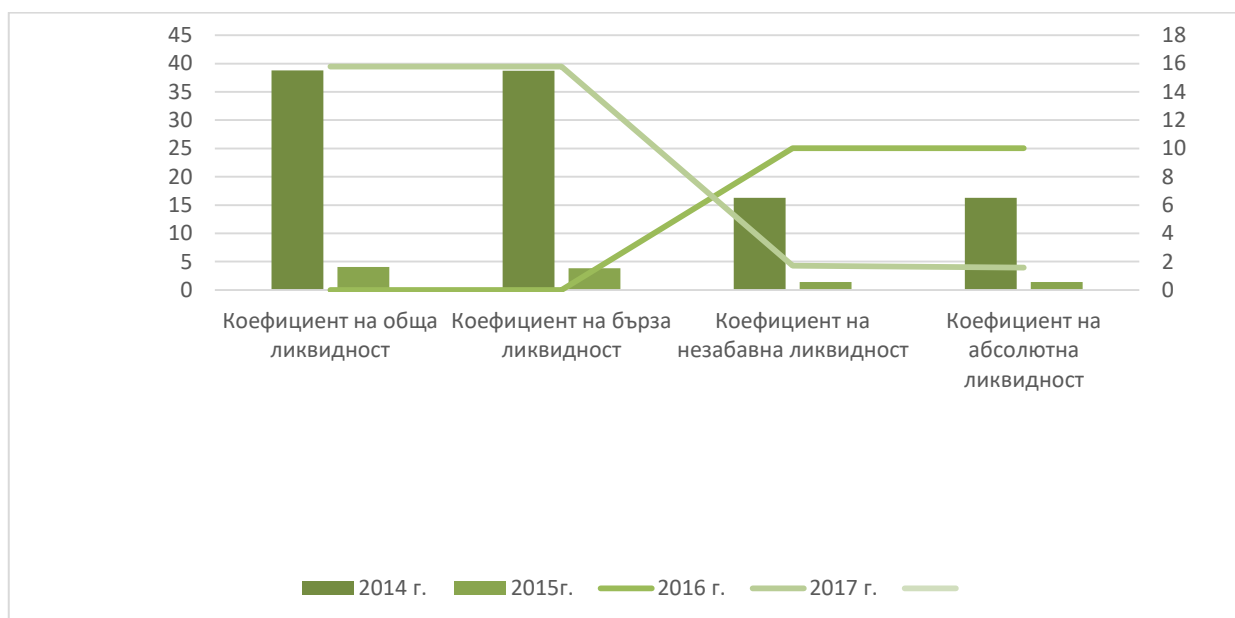
Дружеството генерира достатъчно парични средства, с които да посреща паричните си нужди.

Генерираните от Дружеството парични потоци зависят от обема предоставени кредити, лихвените условия по тях, от степента на събираемост и от възможността за реализация, стойността на заложеното имущество по несъбираемите кредити.

Основни пътища за повишаване на продажбите и генериране на по-голям паричен поток са повишаване обема на отпуснати кредити, чрез нова ценова политика, изграждане на корпоративна идентичност и засилено онлайн присъствие.

Година	2014 г.	2015г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	10 856	12 327	9 869	9 962	9 387

Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	280	3 034	331	474	492
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	6 298	7 411	5 742	8 874	8 570
Парични средства (в хил. лв.)	4 554	4 261	3 318	992	721
Коефициент на обща ликвидност	38,77	4,06	27,37	21,02	19,08
Коефициент на бърза ликвидност	38,76	3,85	27,37	21,02	18,88
Коефициент на незабавна ликвидност	16,26	1,40	10,02	2,30	18,88
Коефициент на абсолютна ликвидност	16,26	1,40	10,02	2,09	1,52



Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е било изложено на ценови, кредитен, ликвиден риск или риск на паричния поток.

2.13. 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

По мнение на ръководството на Дружеството, оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите нужди. Ръководството на Дружеството постоянно е в процес на разглеждане на потенциални обекти за разширяване на своята експанзия – както по отношение на увеличаване на брой обекти, така и по отношение на разширяване на търговската дейност.

Дружеството се стреми да оптимизира изпълнението на заложените цели и стратегии при запазване нормата на възвращаемост на капитала.

В краткосрочен и средносрочен план Дружеството не очаква промяна в структурата на финансиране на своята дейност.

2.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

През 2018 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление на Дружеството.

2.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти.

Предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви "а" от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството), включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделен доклад, публикуван заедно с този доклад за дейността.

Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съответствието им с българското законодателство и приложимите счетоводни стандарти, и представя декларация със съдържание по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

По отношение на системата за управление на риска - залозите се оценяват на занижена стойност и се вземат като такива само високо ликвидни, с цел бърза продажба при необслужване на кредита.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. За това общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от отдел „Финансово-счетоводен“ съгласно политиката, определена от Съвет на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните

процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Заемите се гарантират само с ликвидни залози - черна техника, изделия от благородни метали.

Експозицията на Дружеството по отношение на фирмените рискове е свързана с естеството на дейността на дружеството, като за всяка фирма е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на рисковете свързани с инвестицията.

Ценови риск

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите от дружеството услуги както и в промяна на размера на разходите за упражняване на дейността. Поради спецификата на дейността на компанията ценовият риск е пряко свързан с лихвените нива на който дружеството предоставя заеми (цената на кредита) и тяхната динамика. Друга проява на ценовият риск е свързана с промяна на размера на разходите за осъществяване на дейността. По-конкретно съществува минимален риск от нарастване на разходите с по-бърз темп от този на приходите.

Кредитен риск

Кредитният риск е характерен за всяка кредитираща компания поради спецификата на нейната дейност. Предварителните проучвания на клиентите чрез създадената база данни, както и чрез организирания достъп до други подобни бази, анализ на кредитоспособността, организирания текущ контрол на платежоспособността и развитието на кредитополучателя, ограничават и контролират степента на кредитен риск, носен от Дружеството.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска компанията да не разполага с достатъчно средства за посрещане на нейните задължения или за посрещане на нараснало търсене на нейните услуги. Фирмата се стреми да си осигурява външни източници за финансиране – банкови заеми, рефинансиране или издаване на дългови ценни книжа. Регулярното следене тенденциите на пазара позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за задоволяване на нарасналото търсене.

Риск на паричния поток

Рискът на паричния поток се отнася до колебания в размера на бъдещите парични потоци, генерирани от дейността на Дружеството. За "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД към датата на отчета не съществува значителен риск на паричния поток.

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

На проведеното редовно годишно Общо събрание на акционерите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (29.06.2018 г.) ОСА прие решение за

промяна в състава на Съвета на директорите, като освободи Тодор Ангелов Вачев като член на СД на Дружеството и назначи на негово място Станислав Николаев Чупетловски. С решение от 29.06.2018 г. на Съвета на директорите на Дружеството беше взето решение Ирена Тодорова Вачева да бъде освободена като изпълнителен член на СД и Станислав Чупетловски беше избран за нов изпълнителен директор.

2.17. 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 и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента 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 или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2018 година възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите възлизат на 366 хил. лв. – брутно възнаграждение.

За отчетния период Общото събрание на акционерите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е определило постоянно възнаграждение и такова е било изплатено, както следва:

- на г-н Станислав Николаев Чупетловски, в качеството му на изпълнителен член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 30 000 лв.
- на г-жа Ирена Тодорова Вачева, в качеството ѝ на председател на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 72 000 лв.;
- на г-н Владимир Делчев Владимиров, в качеството му на независим член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 84 000 лв.;
- на г-н Тодор Ангелов Вачев, в качеството му на член на СД в периода до освобождаването му с решение на ОСА от 29.06.2018 г., е изплатено възнаграждение в размер на 30 000 лв.

В качеството си на експерт финансови и стопански анализи назначен по трудов договор г-н Тодор Вачев е получил 150 000 лв.

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура. Дружеството няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсация.

2.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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

Тодор Ангелов Вачев – пряко 18,47%, 480 473 бр. обикновени акции от емисията обикновени акции на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и 0,30% 862 бр. привилегировани от емисията привилегировани акции на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и непряко (чрез дъщеря му Ирена Тодорова Вачева, която притежава 3.30 %, 79 120 бр. обикновени акции и чрез сина му Чавдар-Ангел Тодоров Вачев, който притежава 4,00 %, 95 000 бр. обикновени акции).

Ирена Тодорова Вачева - пряко 3,30 % и непряко (чрез баща ѝ Тодор Ангелов Вачев, който притежава 18,47%, 480 473 бр. обикновени акции от емисията обикновени акции на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и 0,30% 862 бр. привилегировани от емисията привилегировани акции на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и брат и Чавдар-Ангел Тодоров Вачев, който притежава 4,00 %).

Дружеството не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху свои ценни книжа. Не са налице договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на емитента. Членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават права, различни от правото на всеки акционер да придобиват акции и облигации на дружеството.

2.19. 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

Не са известни такива.

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

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

2.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Весела Георгиева Славова, **адрес:** гр. София, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, офис 3.3.; **телефон:** 0897 963 214; **e-mail:** office@sofcom.bg.

2.22. Промени в цената на акциите на дружеството

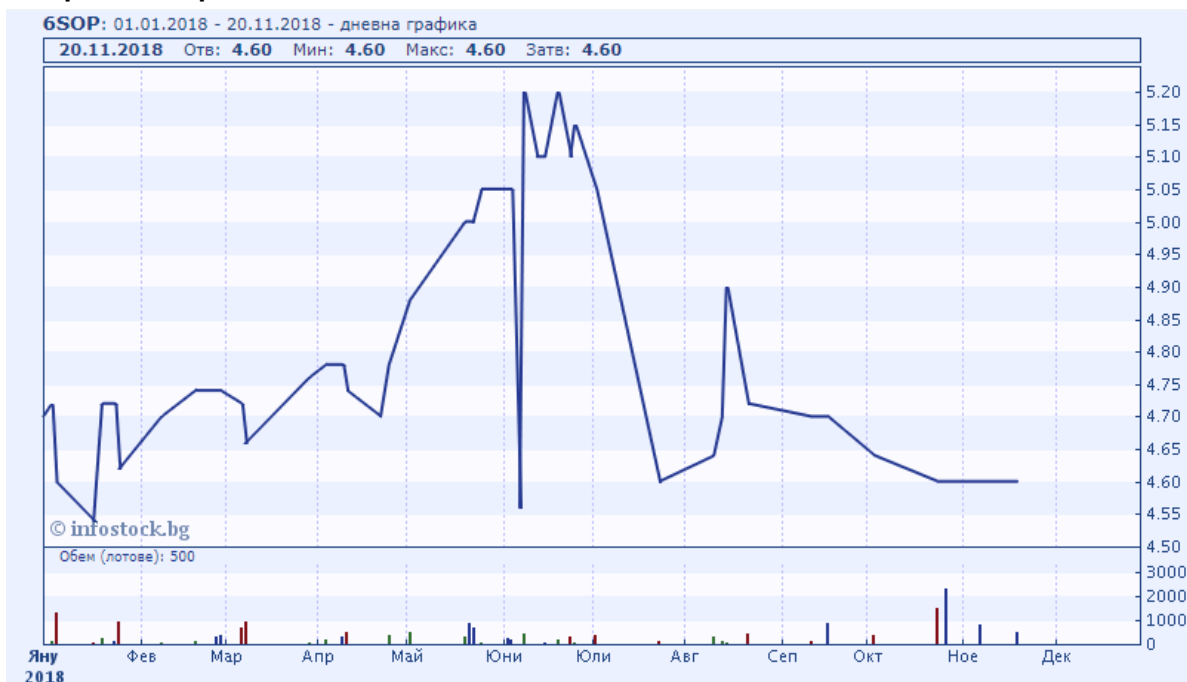
Обикновени акции – SOFCOM2



Източник: по данни от Инфосток (<http://www.infostock.bg/infostock/control/graphics/SOFCOM2>)

Обикновените акции на дружеството се търгуват на БФБ – София от 27.06.2007 г. За отчетния период цената на обикновените акции се движи в диапазона между 3,36лв. и 3,76 лв. за акция.

Привилегировани акции – емисия от 2016 г. - 6SOP



Източник: по данни от Инфосток (<http://www.infostock.bg/infostock/control/graphics/6SOP>)

Цената на привилегированите акции се движи в диапазона между 4,54лв. и 5,20лв. за акция.

Считано от 27.12.2016 г., емисията акции с ISIN код BG1100053054, борсов код 6SOA, издадени от София Комерс-Заложни къщи АД, се търгуват на сегмент Standard, на Основен пазар BSE. От същата дата Съветът на

директорите на БФБ – София АД регистрира ИП Юг Маркет АД като маркет мейкър за емисията акции, издадени от София Комерс-Заложни къщи АД-София, ISIN код: BG1100053054, борсов код: 6SOA, със срок на договора: 1 (една) година.

3. Декларация за корпоративно управление съгласно ЗППЦК

Предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви „а“ от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството), включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, която е представена като отделен доклад, публикуван заедно с този доклад за дейността.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ е одобрил Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година, като кодекс за корпоративно управление по смисъла на чл. 100н, ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „София Комерс – Заложни къщи“ ще АД ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на Кодекса се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава, че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

4. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.

4.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31 декември 2018 г. акционерният капитал е внесен изцяло и е в размер на 2 601 хил. лева, като е разпределен в два класа:

- 1) 92,27 % от капитала са разпределени в 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас в Общото събрание на Дружеството. 227 685 броя от акциите с право на глас са собственост на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и на основание чл. 187а, ал. 3 от Търговския закон Дружеството няма право да упражнява правото на глас по тези акции до тяхното прехвърляне. С оглед на това, обикновените акции с право на глас са 2 172 315.
- 2) 07,73 % от капитала са разпределени в 201 154 (двеста и една хиляди сто петдесет и четири) броя привилегирани, поименни, безналични акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството. Привилегированите акции на Дружеството предоставят на своите притежатели и право на гарантиран, фиксиран дивидент в размер на 12 % от емисионната стойност на привилегированата акция на

годишна база, за срок от 5 години. Дивидентът по привилегированите акции е кумулативен, т.е. дори и да не бъде изплатен през изискуемата година той е дължим на акционерите, като на датата на конвертиране в обикновени акции Дружеството е длъжно да изплати всички кумулирани и неизплатени дивиденди.

4.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, в т.ч. ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаването на одобрение от Дружеството или друг акционер.

4.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2018 г.)

Тодор Ангелов Вачев – пряко 20,28 %, 481 355 бр. и непряко (чрез дъщеря му Ирена Тодорова Вачева, която притежава 3,30 %, 79 120 бр. и чрез сина му-Чавдар-Ангел Тодоров Вачев, който притежава 4,00 %, 95 000) - общо 27,61 %. Съотношението притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 25,19 %.

Ирена Тодорова Вачева - пряко 3,30 %, 79 120 бр. и непряко (чрез баща ѝ Тодор Ангелов Вачев, който притежава 20,28 %, 481 355 бр. и брат ѝ- Чавдар-Ангел Тодоров Вачев, който притежава 4,00 %, 95 000 бр.) – общо 27.61 %. Съотношението притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 25,19 %.

Чавдар-Ангел Тодоров Вачев – пряко притежава 4,00 %, 95 000 бр. (чрез баща си Тодор Ангелов Вачев, който притежава 20,28 %, 481 355 бр. и чрез сестра си- Ирена Тодорова Вачева- 3,30 %, 79 120 бр.) – общо 27.61 %. Съотношението притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 25,19 %.

Калоян Иванов Ленков – 15,14 %. Съотношението притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 13,81 %..

Чавдар Христов Герасимов - 15.59 %. Съотношението притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 14,22 %.

София Комерс Заложни къщи АД, гр. София – 9,49 %, 227 685 бр. обратно изкупени обикновени акции, които нямат право на глас в решенията на ОС. Съотношението притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 8,75 %.

ПЛАМЕН ФЕРДИНАНОВ ВЕСЕЛИНОВ – 13,24 %, 314 304 броя обикновени акции; Съотношението на сбора от привилегировани и обикновени акции към целия обем от акции на дружеството, който е 2 601 154 бр. е 12,08 %.

4.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Извън ограниченията на чл. 220 от Търговския закон и изискванията на Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в Общото събрание на Дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане, „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

4.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват ограничения върху правата на глас. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Дружеството няма информация относно споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

4.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от представения на Общото събрание на акционерите капитал. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции с право на глас.

Правилата са подробно описани в Устава на дружеството, който е публикуван по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър - <http://www.brra.bg>, давайки възможност на всички трети лица да се запознаят с него.

4.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в чл. 36 от Устава на Дружеството и са свързани с текущото управление на дейността.

Към датата на настоящия отчет Съветът на директорите е овластен с Решение на ОСА от 29.06.2018 г. относно се за календарните 2018 г., по силата на което могат да се изкупуват до 3 % от акциите с право на глас (привилегирани и обикновени) в рамките на календарната година, но общо не повече от 10 %. Решението е вписано в Търговския регистър на 06.08.2018 г.

През предходни отчетни периоди, Дружеството е осъществило обратно изкупуване на общо 227 685 броя обикновени акции и на основание чл. 187а, ал. 3 от Търговския закон Дружеството няма право да упражнява правото на глас по тези акции до тяхното прехвърляне.

С решение на Общото събрание на акционерите от 08.04.2016 г. е предвидено правомощие за Съвета на директорите за издаване на акции и облигации, както следва:

„Чл. 36а (1) С този Устав се овластява Съветът на директорите в срок до 5 години, считано от датата на Общото събрание на акционерите, по своя преценка и като определи всички параметри за това да извършва увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 5 000 000 (пет милиона) лева чрез издаване на нови емисии акции, независимо от броя на отделните емисии, в това число и привилегирани акции, при условията на първично публично предлагане.

(2) С този Устав се овластява Съветът на директорите в срок до 5 години, считано от датата на Общото събрание на акционерите, по своя преценка и като определи всички параметри за това да издава емисии варианти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне максимален размер от 5 000 000 (пет милиона), независимо от броя на отделните емисии. При издаване на конвертируеми облигации Съветът на директорите е овластен да определи параметрите на конвертиране на облигациите в акции дори и след срока по предходното изречение, ако емисията е издадена в този срок.

(3) С този Устав се овластява Съветът на директорите за срок до 5 години, считано от дата на Общото събрание на акционерите, да издаде корпоративни облигации на обща стойност до

5 000 000 (пет милиона) лева, независимо от броя на отделните емисии. Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране.

(4) Решенията по предходните алинеи се приемат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите.

(5) За всяко решение за увеличаване на капитала, респективно за издаване на варанти или облигации, Съветът на директорите представя на следващото редовно общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава, вида, класа и обема на издадената емисия ценни книжа."

4.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД не е било предмет на търгово предлагане.

4.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Не съществува споразумение между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД и управителния му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

5. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон

5.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.

През 2018 година възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите възлизат на 366 хил. лв. – брутно възнаграждение.

5.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

През 2018 г. не е имало придобити и прехвърлени акции и облигации от членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

5.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

5.4. Информация относно 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.

През разглеждания период, участията на членовете на съветите в търговски дружества, са както следва:

№	Дружество	Вид свързаност
1.	„ИМОУШЪН“ ЕООД „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД	Ирена Вачева - управител и собственик на капитала Ирена Вачева - управител
2.	ЕТ „КАРАТЕ-ПЕРФЕКТ - ТОДОР ВАЧЕВ“ СДРУЖЕНИЕ "ФУТБОЛЕН КЛУБ ЛОКОМОТИВ-БДЖ"	Тодор Вачев - регистриран като едноличен търговец Тодор Вачев - член на УС
3.	„ХОЛДИНГ БЪЛГАРСКИ ДЪРЖАВНИ ЖЕЛЕЗНИЦИ“ ЕАД СДРУЖЕНИЕ "ФУТБОЛЕН КЛУБ ЛОКОМОТИВ-БДЖ"	Владимир Владимиров - изпълнителен директор Владимир Владимиров – член на УС
4.	КООПЕРАЦИЯ „ЕДИН-Е-НИЕ“ КООПЕРАЦИЯ „КООП ЕКСПЕРТ“ „МЕДИКА МАРКЕТ“ ООД	Станислав Чупетловски – член на Контролен съвет Станислав Чупетловски – член на Контролен съвет Станислав Чупетловски – собственик на 33,33 % от капитала на дружеството

5.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината

През 2018 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

5.6. Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от

инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

И към настоящия момент ръководството на Дружеството е в процес на разглеждане на потенциални обекти за разширяване на своята експанзия. Ръководството продължава ежемесечния анализ на пазара, на база на който дружеството продължава да закрива и открива нови обекти с цел максимизирането на печалбата и затвърждаване на печеливши пазарни позиции.



Станислав Чупетловски

изпълнителен директор

