





Консолидиран междинен доклад за дейността
на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД
за периода 01.01.2019 г. – 30.06.2019 г.

със съдържание съгласно
чл. 100о, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 33а от Наредба № 2 на КФН

29 август 2019 г.

 0700 800 48 - национален телефон

 office@sofcom.bg

 sofcom.bg

I. Обща информация. Акционери и управление на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

1.1. Обща информация за икономическата група

Групата включва: Дружеството-майка („София Комерс – Заложни Къщи“ АД), дъщерно дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, с ЕИК 205003155, дъщерно дружество „СОФКОМ ГОЛД“ ЕООД, с ЕИК 205290029, и дъщерни дружества, регистрирани съгласно законите на Република Северна Македония - „Макком груп“ ДООЕЛ и „Макком залози“ ДООЕЛ.

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД („дружеството-майка“) 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. Дружеството развива верига от заложни къщи, които предоставят заем срещу залог на движими вещи.

Към 30.06.2019 г. дружеството има 103 обекта из цялата страна. В структурата на дружеството работят 146 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-майка приема широк спектър от движими вещи за обезпечение, а именно: бижута, ценности, телевизори, видео техника, музикални уредби, скъпа битова техника и друго.

1.2. Дружество-майка

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е публично дружество, което през 2006 г. е издало акции при условията на първично публично предлагане, а от февруари 2007 г. всички акции на дружеството се търгуват на вторичния пазар на ценни книжа.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22 януари 2008 г. с ЕИК 131459062. Седалището и адресът на управление е в гр. София, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3.

През отчетния период „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Станислав Николаев Чупетловски – Изпълнителен директор;
- Ирена Тодорова Вачева – Председател на Съвета на директорите;
- Владимир Делчев Владимиров – независим член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор.

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Милена Богданова Димитрова – председател;
- Илиан Ясенов Малчев – член;
- Владимир Делчев Владимиров – член.

1.3. Дъщерни дружества

„МАККОМ ГРУП“ ДООЕЛ е регистрирано на 17.10.2017 г. с адрес: Македония, гр. Скопие, ул. „Пролет“ № 31. Управител на дружеството е Владимир Андонов Белдаров.

„СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК 205003155, е регистрирано на 16.02.2018 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, ап. 3.3. Управител на дружеството е Ирена Тодорова Вачева.

„СОФКОМ ГОЛД“ ЕООД, ЕИК 205290029, е регистрирано на 18.09.2018 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, ап. 3.3. Управител на дружеството е Весела Георгиева Вачева.

„МАККОМ ЗАЛОЗИ“ ЕООД е регистрирано на 17.09.2018 г. в Македония, гр. Скопие, ул. „Пролет“ 31. Управител на дружеството е Ирена Тодорова Вачева.

1.4. Структура на Групата

| | 30 юни 2019 г. Участие в % | 31 декември 2018 г. Участие в % | Дата на придобиване на контрол |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Дружества в България | | | |
| „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК 205003155, София | 100 % | 100 % | 16.02.2018 г. |
| „СОФКОМ ГОЛД“ ЕООД, ЕИК 205290029 | 100 % | 100 % | 18.09.2018 г. |
| Дружества в чужбина | | | |
| МАККОМ ГРУП ДООЕЛ, Скопие, Северна Македония | 100 % | 100% | 17.10.2017 г. |
| „Макком Залози“ ЕООД, Скопие, Северна Македония | 100 % | 100 % | 17.09.2018 г. |

1.5. 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 заложените къщи в България
- Българска фондова борса АД
- Централен депозитар АД
- Комисия за финансов надзор

1.6. Развитие на дейността и състояние на Групата към 30.06.2019 г.

Към 30.06.2019 г. акционерният капитал на Дружеството-майка 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) 7,73 % от капитала са разпределени в 201 154 (двеста и една хиляди сто петдесет и четири) броя привилегироваани, 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 дивиденти.

Лицата, които пряко и непряко притежават 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание към 30.06.2019 г. са:

- Тодор Ангелов Вачев – 453 475 (18,89 %) от обикновените акции и 10 038 (4,99 %) от привилегированите акции - общо 463 513 обикновени и привилегировани

- акции. Съотношението на притежаваните акции (463 513) към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 17,82 %.
- Чавдар Христов Герасимов – 369 920 бр. обикновени акции (15,41 %). Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 14,22 %.
 - „София Комерс – Заложни къщи“ АД – 227 685 бр. обратно изкупени обикновени акции, които нямат право на глас в решенията на ОС (9,49 %). Съотношението на притежаваните собствени акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 8,75 %.
 - „ЮГ МАРКЕТ ФОНД МЕНИДЖМЪНТ“ АД – 16 078 бр. привилегирани акции (7,99 %) и 28 676 бр. обикновени акции (1,19 %) - пряко и непряко като Управляващо дружество на двата си договорни фонда „ЮГ Маркет Оптимум“ и „ЮГ Маркет Максимум“. Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 1,72 %.
 - Веселин Танев Дяков – 26 497 бр. привилегирани акции (13,17 %) и 26 543 бр. обикновени акции (1,11 %); Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 2,04 %.
 - AXON SECURITIES S.A., Гърция – 15 645 бр. привилегирани акции (7,78 %). Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 0,60 %.
 - Пламен Фердинандов Веселинов – 314 304 бр. обикновени акции (13,10 %). Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 12,08 %.
 - Калоян Иванов Еленков – 359 350 бр. обикновени акции (14,97 %) Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегирани и обикновени акции (2 601 154 бр.) е 13,82 %.

1.7. Управление и представителство на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД през отчетния период

Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите (едностепенна система на управление):

- **СТАНИСЛАВ НИКОЛАЕВ ЧУПЕТЛОВСКИ** – изпълнителен директор на емитента – не притежава акции от капитала на Дружеството.
- **ИРЕНА ТОДОРОВА ВАЧЕВА** – Председател на СД на емитента – притежава 79 120 (3,3 %) от обикновените акции. Съотношението на притежаваните акции към общия брой обикновени и привилегирани акции (2 601 154 бр.) е 3,04 %.
- **ВЛАДИМИР ДЕЛЧЕВ ВЛАДИМИРОВ** - в качеството му на независим член на СД на Дружеството не може да бъде акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години и след изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите

продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД се представлява от Изпълнителния директор. Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

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.

През разглеждания период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

II. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили през първото шестмесечие на 2019 г., влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата през останалата част от финансовата година.

2.1 Дейност на Групата през първото шестмесечие на 2019 г.

През първото тримесечие и в законово определените срокове Дружеството-майка представи на надзорните органи и обществеността документите относно годишното приключване на 2018 г., включително годишния финансов отчет за 2018 г., одитиран и заверен от избрания от ОСА одитор, годишния доклад за дейността на Дружеството-майка, изготвен от Съвета на директорите, както и останалите документи и приложения към тях, изисквани от закона.

В изпълнение на изискването на чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 на КФН, към Годишния финансов отчет беше представен Доклад за начина, по който „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка за 2018 г. В съответствие с изискванията относно годишните финансови отчети съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, Дружеството-майка представи декларация за добро корпоративно управление към годишния доклад за дейността на Съвета на директорите.

През първото тримесечие, с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД да предостави на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД 450 000 лв. под формата на депозит при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година.

През разглеждания период влезе в сила решение на Софийски градски съд, с което се отмени предходно решение на първоинстанционен съд и Дружеството-майка бе осъдено да заплати обезщетение в размер на 120 000 лева, ведно със законната лихва и направените разноските по делото. Дружеството-майка предприе действия по доброволно уреждане на отношенията с ищеца.

На 24.04.2019 г. Дружеството-майка разкри вътрешна информация за сключен по реда на чл. 114, ал. 3, т. 1, б. „а“ договор за заем между дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД и „Оптимакс Тур“ ООД (заемодател), с който заемодателят предоставя сумата от EUR 500 000 (петстотин хиляди евро), за срок от 6 месеца, срещу заплащане на годишна лихва в размер на 3 % (три процента), дължима при погасяване на главницата. В сделката не участват заинтересовани лица.

На 24.06.2019 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка, на което бяха представени 1 633 657 (един милион шестстотин тридесет и три хиляди шестстотин петдесет и седем) броя акции, представляващи 68,83 % (шестдесет и осем цяло и осемдесет и три стотни процента) от общия брой акции с право на глас и 62,81 % (шестдесет и две цяло и осемдесет и една стотни десети процента) от капитала на Дружеството.

На ОСА бяха приети индивидуалният и консолидираният Годишни доклади на управителните органи за дейността на Дружеството-майка през 2018 г., Годишният доклад на Одитния комитет на Дружеството-майка за дейността през 2018 г., Доклади на избрания регистриран одитор по индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството-майка за 2018 г., Годишният финансов отчет на Дружеството-майка за 2018 г. и Консолидираният годишен финансов отчет на Дружеството-майка за 2018 г., както и Отчетът на Директора за връзка с инвеститорите.

Акционерите приеха решение за разпределяне на гарантиран дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции от капитала на Дружеството в размер, изчислен съгласно Проспекта на Дружеството, за 2018 г., а именно 12 % от емисионната стойност на всяка акция, т.е. 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 2018 г. да бъде разпределен, както следва: да бъде изплатен дивидент на притежателите на обикновени акции в брутен размер на 0,35 лв. (тридесет и пет стотинки) на обикновена акция или сума в общ брутен размер на 760 310,25 лв. (седемстотин и шестдесет хиляди триста и десет лева и двадесет и пет стотинки). Дружеството взе решение да изплати на акционерите гласувания гарантиран дивидент наведнъж в законоустановения 60-дневен срок от провеждането на общото събрание, а остатъкът от печалбата да остане като неразпределена печалба.

Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2018 г., а за регистриран одитор, който да провери и завери годишните

финансови отчети на Дружеството за 2019 г. беше избрана Галина Петрова Ковачка с диплома от ИДЕС № 0636.

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-майка.

На следващо място, общото събрание на акционерите взе решение да намали капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, като обезсили 227 685 (двеста двадесет и седем хиляди шестстотин осемдесет и пет) собствени акции на Дружеството, представляващи 8,75 % (осем цяло и седемдесет и пет стотни процента) от регистрирания капитал. Целта на намаляването на капитала е оптимизиране на капиталовата структура с оглед притежаваните собствени акции. С оглед това, бе взето решение за промяна в чл. 7 от Устава на Дружеството-майка, която ще бъде обявена по електронното дело на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД след изтичане на установения в чл. 150, ал. 2 от Търговския закон 3-месечен срок след обявяването на решението за намаляване на капитала в Търговския регистър.

Общото събрание на акционерите прие решение за промяна и на чл. 49, ал. 1 от Устава, с която се предвиди възможност Дружеството-майка да изплаща шестмесечен дивидент при спазване на изискванията на ЗППЦК.

Общото събрание на акционерите прие решение за обратно изкупуване на собствени акции от страна на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД на регулиран пазар при следните параметри: до 3 % от акциите с право на глас (обикновени и привилегирани) при минимална цена на акция 3,00 лв. и максимална цена на акция 6,00 лв. Общото събрание на акционерите определи, че обратното изкупуване на собствени акции на дружеството следва да се извърши до края на месец юли 2020 г.

Материалите от проведеното редовно годишно ОСА на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД за 2019 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и в сроковете, предвидени в закона.

На 25.06.2019 г. Дружеството-майка разкри вътрешна информация относно реда и условията за изплащане на дивидентите. Информация за датата на изплащане на дивидентите ще бъде оповестена в отчета за съответния период.

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

С оглед дейността на Групата през разглежданото шестмесечие беше отбелязана текуща печалба в размер на 828 хиляди лева.

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

Интернет страницата на Дружеството-майка: 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-майка и дъщерните дружества „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, с ЕИК 205003155, и „СОФКОМ ГОЛД“ ЕООД, с ЕИК 205290029, може да бъде направена на интернет страницата на търговския регистър към Агенция по вписванията: www.brra.bg.

2.2 Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет.

Горепосочените събития имат качеството на разкриване на информация и не следва да оказват ефект върху финансовото състояние на Групата.

2.3 Основни рискове и несигурности, пред които е изправена групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД през останалата част от финансовата година.

Не се очакват рискове до края на финансовата година.

Подробна информация за рисковете, на които е изложено Дружеството-майка се съдържат в проспектите за предлагане на ценни книжа, които са публикувани на страницата на КФН на интернет адрес www.fsc.bg, на страницата на „Българска Фондова Борса“ АД - <http://bse-sofia.bg/>, както и на Интернет страницата на дружеството: www.sofcom.bg.

III. Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти

3.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на Групата в този период

През разглежданото шестмесечие дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД предостави на дружеството майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД 450 000 лв. под формата на депозит при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Информация за сключената сделка бе надлежно разкрита до обществеността.

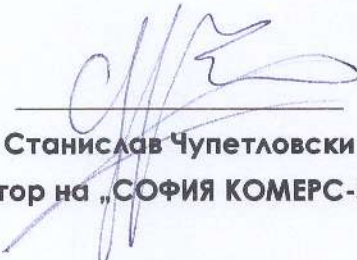
На 15.05.2019 г. е отпуснат кредит на дъщерното дружество „МАККОМ ЗАЛОЗИ“ ЕООД в размер на 10 000 евро. Срокът на договора е 12 месеца до 15.05.2020 г. По договора за заем се начислява годишна лихва в размер на 6% върху отпуснатата сума.

На 10.06.2019 г. е отпуснат кредит на дъщерното дружество „МАККОМ ЗАЛОЗИ“ ЕООД в размер на 80 000 евро. Срокът на договора е 12 месеца до 10.06.2020 г. По договора за заем се начислява годишна лихва в размер на 6% върху отпуснатата сума.

3.2 Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние

или резултатите от дейността на Групата през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.



Станислав Чупетловски

изпълнителен директор на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

