




**МАГАЗИНИ ЗА ПАРИ**

**КОНСОЛИДИРАН  
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ” АД ПРЕЗ 2019 Г.**

със съдържание съгласно чл. 100н от ЗППЦК, чл. 32 от Наредба № 2 на КФН,  
чл. 45 от ЗСч и чл. 247 от ТЗ

Дата: 31.07.2020 г.

 0700 800 48 - национален телефон

 office@sofcom.bg

 sofcom.bg

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>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.....</b>	<b>6</b>
1.1. Обща информация за Групата.....	6
1.2. Информация за Групата.....	6
1.3. Дружество майка .....	7
Дружеството се представлява от изпълнителния директор. ....	7
Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет състав: .....	7
1.4. Дъщерни дружества .....	7
1.5. Структура на групата .....	7
1.6. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през 2018 г.....	9
1.7. 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 .....	23
1.8. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет .....	24
1.9. Вероятно бъдещо развитие на Групата.....	26
1.10. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.....	27
1.11. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.....	27
1.12. Наличието на клонове на предприятието .....	27
1.13. Използвани от Дружеството-майка финансови инструменти.....	27
<b>2. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. по отношение на Дружеството-майка .....</b>	<b>27</b>
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 .....	27
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 .....	28
2.3. Информация за сключени съществени сделки .....	28

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 .....	28
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 .....	29
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.....	29
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.....	29
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 .....	30
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 .....	30
2.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.....	30
2.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати ..	31
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	31
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 .....	31
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 .....	32
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	32

2.16.	Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година .....	34
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:.....	34
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 .....	34
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.....	35
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 .....	35
2.21.	Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.....	35
2.22.	Промени в цената на акциите на дружеството .....	35
<b>3.</b>	<b>Декларация за корпоративно управление съгласно ЗППЦК на Дружеството майка .....</b>	<b>37</b>
<b>4.</b>	<b>Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. 37</b>	
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 .....	37
	Към 31 декември 2019 г. акционерният капитал е внесен изцяло и е в размер на 2 373 469 лева, като е разпределен в два класа: .....	37
1)	91,52 % от капитала са разпределени в 2 172 315 (два милиона сто седемдесет и две хиляди триста и петнадесет) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас в Общото събрание на Дружеството. ....	37
2)	08,48 % 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. ....	37
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.....	38
4.3. Информацията 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 31.12.2019 г.)	38
4.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права .....	38
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 .....	38
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.....	39
4.7. Споразуменията между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас .....	39
4.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.....	39
4.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството .....	39
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 .....	41
4.11. Споразуменията 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 .....	41
<b>5. Информация по чл. 247, алинея 2 от Търговския закон по отношение на Дружеството-майка.....</b>	<b>41</b>
5.1. Информацията относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите. ....	41
5.2. Информацията относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.....	41
5.3. Информацията относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.....	41

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. ....	42
5.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината .....	42
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.....	42
5.7. Информация за въздействието на COVID-19 в съответствие с Препоръки на ESMA към участниците на капиталовия пазар, публикувани на 11 март 2020 г. ....	42

**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 Групата**

„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. 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 2019 година, дружеството има над 103 обекта из цялата страна. В структурата на дружеството работят над 134 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, телевизори, видео техника, музикални уредби, скъпа битова техника и други.

**1.2. Информация за Групата**

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 (дъщерното дружество ще бъде заличено при условията на македонското законодателство, а дейността му ще се поеме от „Макком залози“ ДООЕЛ) и „Макком залози“ ДООЕЛ.

### 1.3. Дружество майка

„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД 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.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите с мандат от 5 години, в състав:

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор.

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

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

### 1.4. Дъщерни дружества

Групата включва следните дъщерни дружества:

- Макком Груп" ЕООД (Макком Груп Доел Скопие), еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република Северна Македония, което ще бъде заличено при условията на македонското законодателство, а дейността му ще се поеме от „Макком залози“ ДООЕЛ;
- „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; и
- „Макком Залози“ ЕООД (Макком Залози Доел Скопие), еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република Северна Македония.

### 1.5. Структура на групата

31 декември 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%	100% 100%	16.02.2018 г. 18.09.2018 г.
„СОФКОМ ГОЛД“ ЕООД, ЕИК 20529002			
Дружества в чужбина			
МАККОМ ГРУП ДООЕЛ, Скопие, Северна Македония (ще бъде заличено при условията на македонското законодателство)	100 % 100%	100% 100%	17.10.2017 г. 17.09.2018 г.
„Макком Залози“ ЕООД, Скопие, Северна Македония			

## МИСИЯ И ЦЕННОСТИ



### Мисия

„София Комерс Заложни Къщи“ АД (дружеството майка) 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 Дружеството през 2019 г.

И през изминалата 2019 г. „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (дружеството майка) продължава да отчита добри финансови резултати и да оправдава доверието на клиенти и контрагенти.

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 първото тримесечие 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 привилегировани 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.

На 02.07.2019 г. по електронното дело на Дружеството-майка в Търговския регистър бе обявено решението за намаляване на капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, за което надлежно бе разкрита вътрешна информация. Обществеността бе информирана, че считано от 02.07.2019 г. започва да тече 3-месечният срок по чл. 150, ал. 2 от Търговския закон, след изтичането на който ще бъде заявен новият размер на капитала.

Новият устав, предвиждащ възможност за изплащане на шестмесечен дивидент, бе обявен по електронното дело на Дружеството-майка в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията на 05.07.2019 г.

С начална дата 15.07.2019 г., и в рамките на законовите срокове, бяха изплатени гласуваните от редовното общото събрание на акционерите дивидент по обикновените акции и гарантиран дивидент по привилегированите акции.

На 14.10.2019 г. (след изтичане на 3-месечния срок по чл. 150, ал. 2 от ТЗ) по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър бе вписан новият размер на капитала – 2 373 469 лв. и бе обявен измененият Устав на Дружеството-майка, за което надлежно бе уведомена обществеността.

Във връзка с горното, през четвъртото тримесечие, „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД разкри вътрешна информация по чл. 112д от ЗППЦК относно размера на капитала и общия брой акции с право на глас към края на месеца, през който бе извършена промяната (2 373 469 броя обикновени и привилегирани акции с право на глас, разпределени, както следва: 2 172 315 броя обикновени акции с право на глас от общо 2 172 315 обикновени акции и 201 154 броя привилегирани акции с право на глас от общо 201 154 броя привилегирани акции, даващи право на притежателите си на кумулативен, гарантиран дивидент).

На 11.11.2019 г. във връзка с получени уведомления, Дружеството-майка разкри информация за значително дялово участие, като информира обществеността,

че в резултат на извършеното намаляване на капитала чрез обезсилване на собствени акции и съгласно разкрита вътрешна информация по чл. 112д от ЗППЦК, правата на глас на посочените по-долу акционери са се променили, както следва:

- правото на глас на Тодор Ангелов Вачев, акционер, притежаващ общо 472 230 броя обикновени и привилегирани акции, е достигнало 20,55 % от обикновените акции с право на глас (ISIN BG1100053054) и 12,85 % от привилегированите акции с право на глас (ISIN BG1200002167). Към момента на разкриване на информацията Тодор Ангелов Вачев притежава 19,90 % от гласовете в Общото събрание и целия капитал на Дружеството;

- правото на глас на Чавдар Христов Герасимов, акционер, притежаващ 369 920 броя обикновени акции, е достигнало 17,03 % от обикновените акции с право на глас (ISIN BG1100053054). Към момента на разкриване на информацията Чавдар Христов Герасимов притежава 15,59 % от гласовете в Общото събрание и целия капитал на Дружеството;

- правото на глас на Калоян Иванов Ленков, акционер, притежаващ 359 350 броя обикновени акции, е достигнало 16,54 % от обикновените акции с право на глас (ISIN BG1100053054). Към момента на разкриване на информацията Калоян Иванов Ленков притежава 15,14 % от гласовете в Общото събрание и целия капитал на Дружеството.

През четвъртото тримесечие с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „София Комерс Заложни Къщи“ АД, бе взето решение 80 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД 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.

На 20.12.2019 г. бе проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка, свиквано с покана, обявена на 19.11.2019 г., и допълнително обявена покана, съдържаща нови точки, включени в дневния ред по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК във връзка с чл. 223а, ал. 1 и 2 от Търговския закон по искане на акционера Калоян Иванов Ленков.

На ОСА бяха представени 1 392 286 (един милион триста деветдесет и две хиляди двеста осемдесет и шест) броя акции, представляващи 58,66 % от общия брой акции с право на глас и от капитала на Дружеството.

ОСА одобри финансовия отчет на Дружеството-майка за първото шестмесечие на 2019 г., както и доклада на Съвета на директорите за спазване на изискванията на ЗППЦК за изплащане на шестмесечен дивидент. На следващо място, ОСА прие решение за изплащане на шестмесечен дивидент както на притежателите на обикновени акции (по 0,20 лв. (двадесет стотинки) на обикновена акция или сума в общ брутен размер на 434 463 лв.), така и на притежателите на привилегирани акции (6 % от емисионната стойност на всяка акция или по 0,30 лв. (тридесет стотинки), т.е. сума в брутен размер на 60 346,20 лв.). ОСА прие решение остатъкът от печалбата за първо шестмесечие на 2019 г. да не се разпределя.

В рамките на така приетите решения Съветът на директорите беше овластен от акционерите да извърши необходимите правни и фактически действия, свързани с процедурата по изплащане на дивидента на акционерите.

Във връзка с приетото решение от редовното годишно Общо събрание на акционерите (от 24.06.2019 г.) и междувременно променилите се пазарни условия, изразяващи се в покачване на цената на акциите на „СОФИЯ-КОМЕРС ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, ОСА прие промени в условията, при които ще се извърши обратното изкупуване, както следва: цена на акция 5,50 лв. и максимална цена на акция 9,00 лв. Общото събрание на акционерите определи, че всички други условия, приети с решение на Общото събрание на акционерите от 24.06.2019 г., остават непроменени. Решението за обратно изкупуване бе вписано по електронното дело на Дружеството-майка в Търговския регистър на 31.12.2019 г.

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

На 23.12.2019 г. Дружеството-майка представи уведомление за паричен шестмесечен дивидент. Информация за датата на изплащане на дивидентите ще бъде оповестена в отчета за съответния период.

През 2019 г. не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на групата.

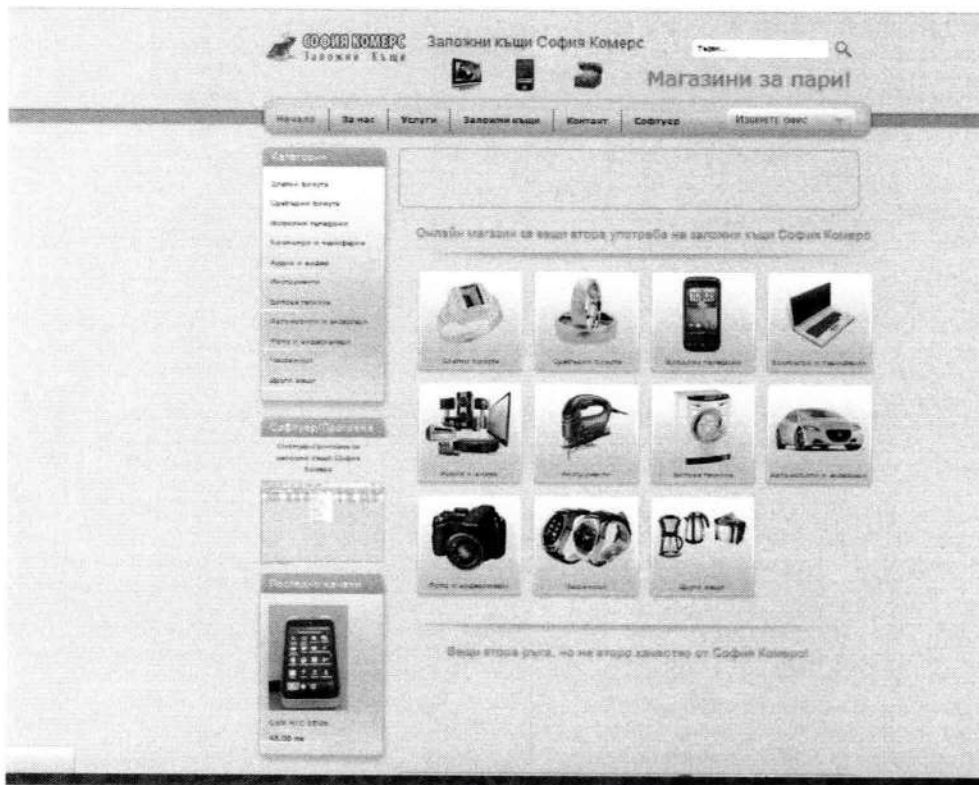
Дружеството майка остана за поредна година най-голямата верига за заложни къщи в страната с български капитал, със затвърден имидж на лоялен партньор, който коректно изпълнява ангажиментите си към контрагенти и клиенти и на сериозно публично дружество, което отговаря навременно на променящата се външна 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 майка 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 103 заложни къщи из цяла България.

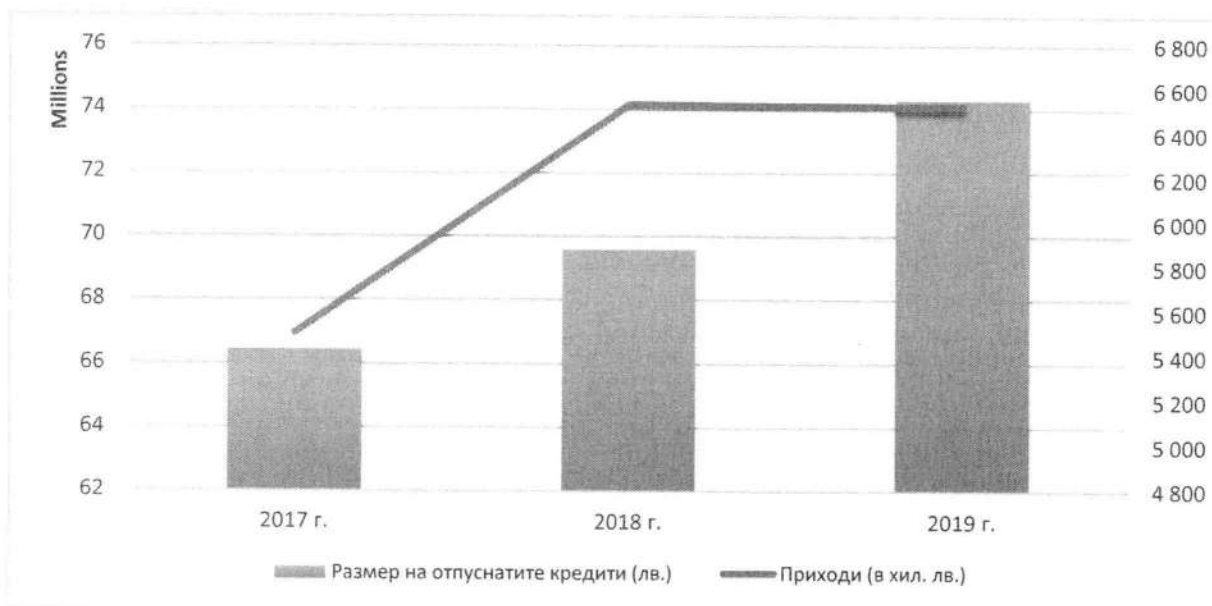


Броят на обектите се контролира непрекъснато и ежесечно. Откриват се, закриват се и се закупуват нови обекти, с цел по-голям пазарен дял и по-висока възвращаемост за Дружеството.

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

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

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 507	6 533	6 525
Размер на отпуснатите кредити (лв.)	66 441 150	69 585 467	74 280 167



За 2019 г. Групата е отпуснало кредити на стойност 74 280 167 лв., което е покачване с близо 6,7 % спрямо предходната година.

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

И през 2019 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

Групата 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	2017	2018	2019
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	10021	10 591	11 540
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	475	538	1876



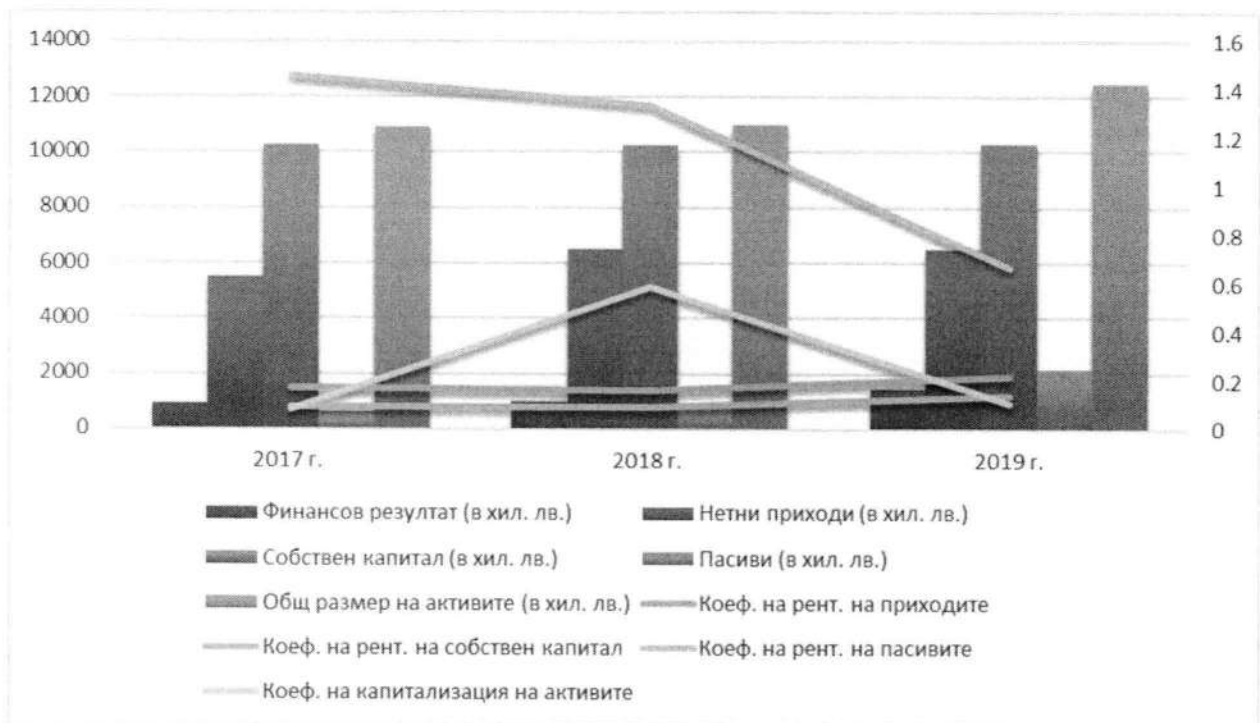
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	8 874	8 718	8329
Парични средства (в хил. лв.)	1051	1 770	2 873
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	<b>21,09</b>	<b>19,69</b>	<b>6,15</b>
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	<b>21,09</b>	<b>19,49</b>	<b>5,97</b>
<b>Коефициент на незабавна ликвидност</b>	<b>2,41</b>	<b>19,49</b>	<b>5,97</b>
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	<b>2,21</b>	<b>3,29</b>	<b>1,52</b>

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

## Рентабилност

### Показатели за рентабилност

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Финансов резултат (в хил. лв.)	920	1 019	1460
Нетни приходи (в хил. лв.)	5 503	6 533	6 525
Собствен капитал (в хил. лв.)	10 271	10 239	10298
Пасиви (в хил. лв.)	632	759	2180
Общ размер на активите (в хил. лв.)	10 903	10 998	12449
Коеф. на рент. на приходите	0,17	0,16	0,22
Коеф. на рент. на собствен капитал	0,09	0,09	0,14
Коеф. на рент. на пасивите	1,46	1,34	0,67
Коеф. на капитализация на активите	0,08	0,59	0,11

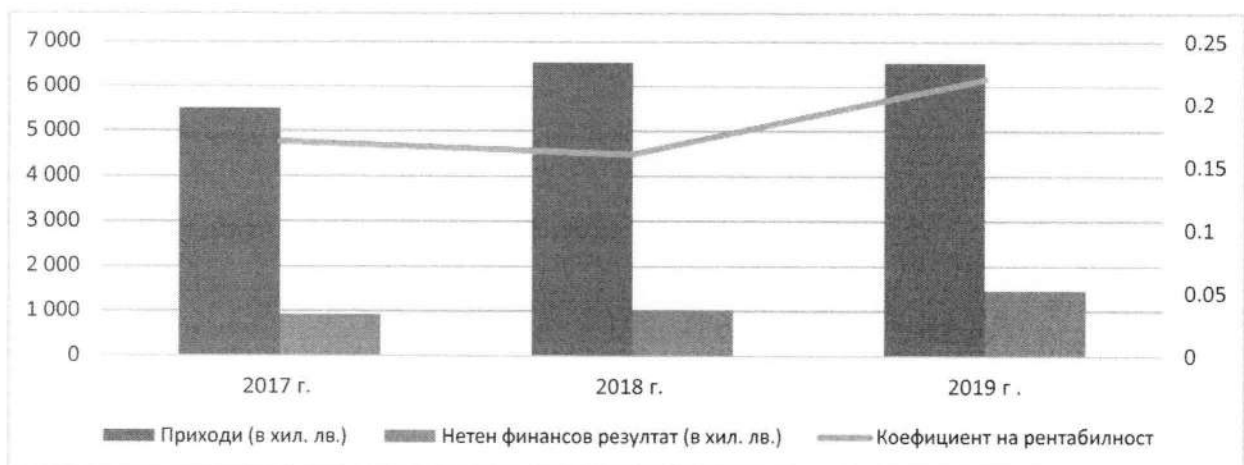


Групата задържа приличен коефициент на рентабилност.

### Коефициент на рентабилност на приходите

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 503	6 533	6 525
Нетен финансов резултат (в хил. лв.)	920	1 019	1460
Коефициент на рентабилност	0,17	0,16	0,22

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-майка 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.

На 14.10.2019 г. в Търговския регистър бе вписана промяна в размера на капитала на 2 373 469 (два милиона триста седемдесет и три хиляди четиристотин шестдесет и девет) лева. Намаляването на капитала бе извършено чрез обезсилване на собствени акции.

Дружеството-майка има издадени два класа акции, както следва:

1. 2 172 315 (два милиона и четиристотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас в Общото събрание на Дружеството.
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 2 373 469 броя акции, издадени от Дружеството.

## Резултати от дейността

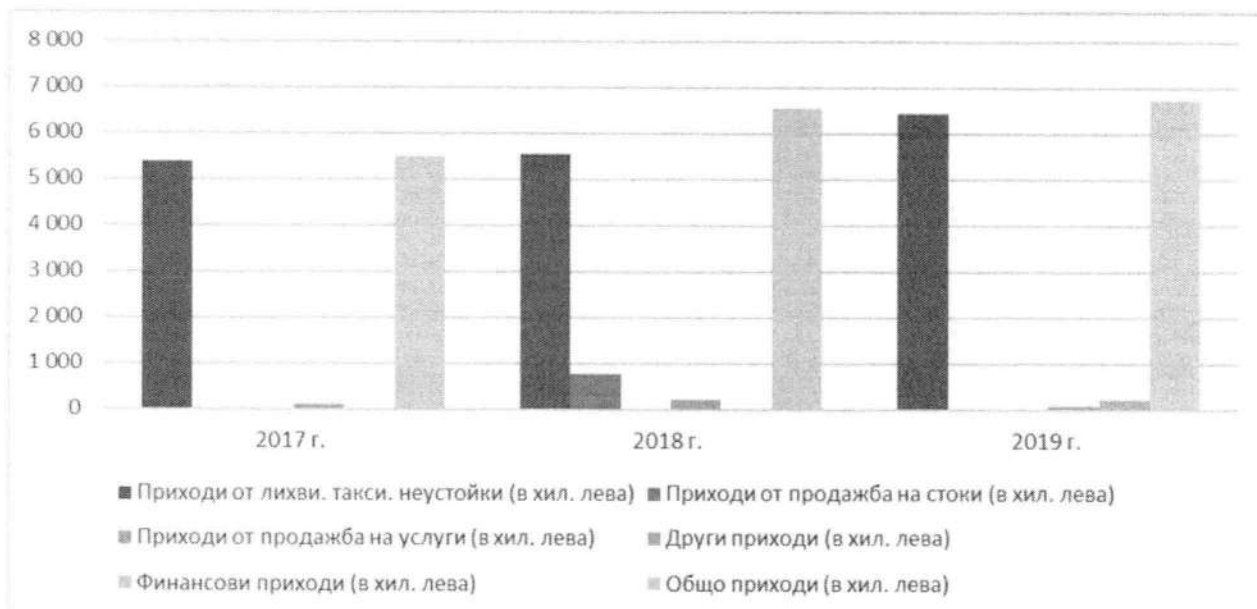
### Приходи на групата

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

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Приходи от лихви, такси, неустойки (в хил. лева)	5 393	5 543	6438
Приходи от продажба на стоки (в хил. лева)	0	777	7
Приходи от продажба на услуги (в хил. лева)	6	4	5
Други приходи (в хил. лева)	104	209	75
Финансови приходи (в хил. лева)	4	24	229
<b>Общо приходи (в хил. лева)</b>	<b>5 507</b>	<b>6 557</b>	<b>6 754</b>

### Структура на приходите:

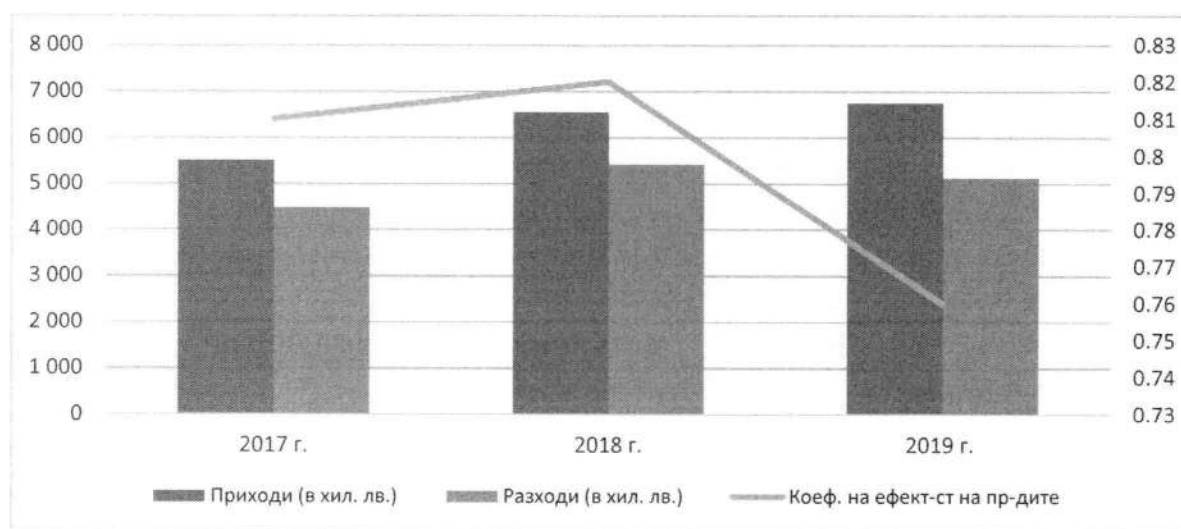
През 2019 г. приходите на групата леко се увеличават на 6 754 хил. спрямо 6 557 хил. за 2018 г.



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

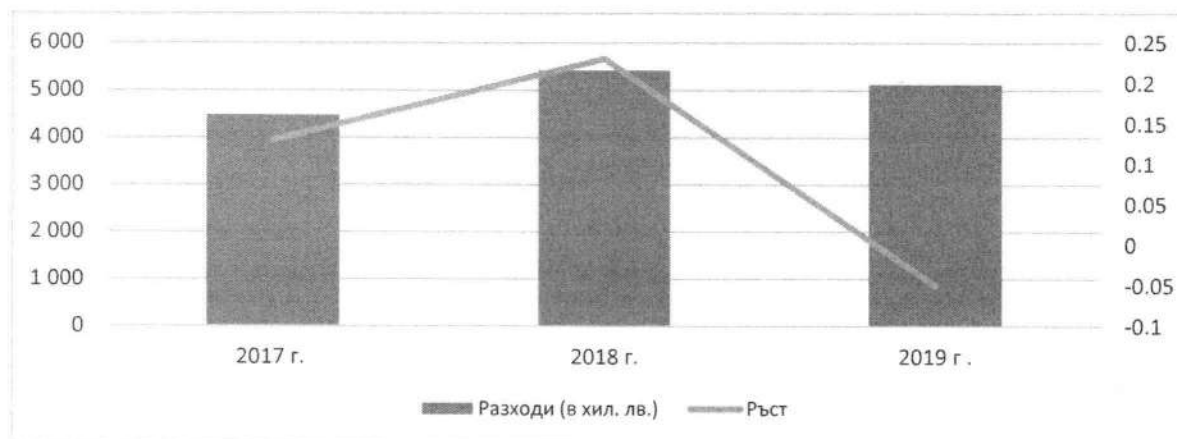
#### Коефициент на ефективност на приходите

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 507	6 557	6 754
Разходи (в хил. лв.)	4 480	5 416	5 126
Коеф. на ефект-ст на пр-дите	0,81	0,82	0,76



## Разходи на групата

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Разходи (в хил. лв.)	4 480	5 416	5 126
Ръст	0,13	0,23	-0,05



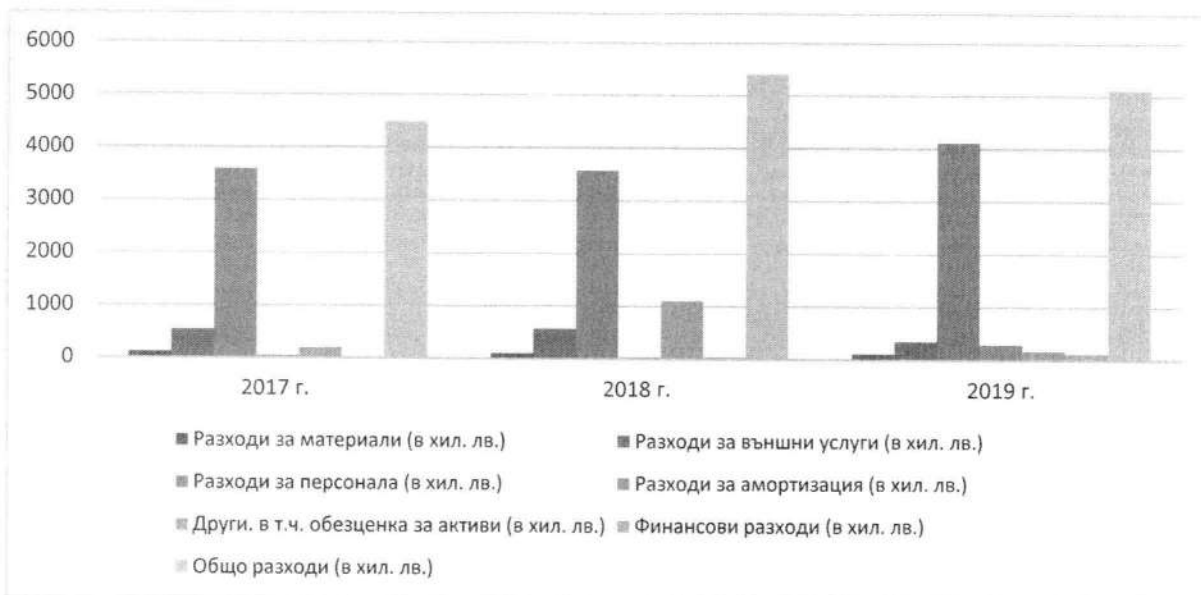
Структурата на разходите включва следните компоненти: разходи за материали, разходи за външни услуги, разходи за персонала, разходи за амортизация, други разходи и финансови разходи. Разпределението по видове разходи е следното:

### Структура на разходите на групата

Основните разходни компоненти на разходите за материали са следните:

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Разходи за материали (в хил. лв.)	113	99	108
Разходи за външни услуги (в хил. лв.)	536	570	343
Разходи за персонала (в хил. лв.)	3 582	3 573	4 113
Разходи за амортизация (в хил. лв.)	42	34	284
Други, в т.ч. обезценка за активи (в хил. лв.)	197	1 099	168
Финансови разходи (в хил. лв.)	10	41	110
<b>Общо разходи (в хил. лв.)</b>	<b>4 480</b>	<b>5 416</b>	<b>5 126</b>

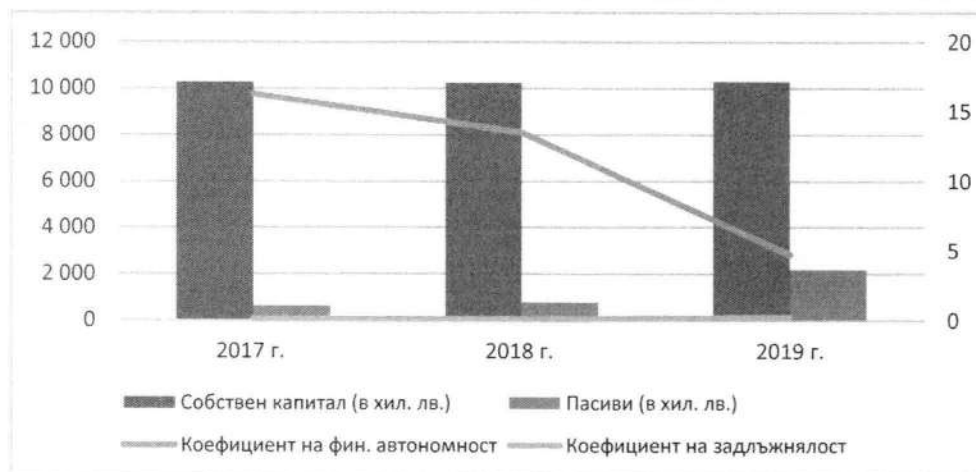
През отчетния период разходите са се намалили с 0,05%.



Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Разходи за дълг. активи под 700 лв. (в хил. лв.)	34	1	39
Други разходи за материали (в хил. лв.)	79	98	69
<b>Общо разходи за материали (в хил. лв.)</b>	<b>113</b>	<b>99</b>	<b>108</b>
Телекомуникационни разходи (в хил. лв.)	44	46	42
Разходи за наеми на офиси (в хил. лв.)	297	336	47
Други разходи (в хил. лв.)	1	76	145
Разходи за охрана (в хил. лв.)	88	73	70
Разходи за конс. и др. проф. услуги (в хил. лв.)	90	43	145
Разходи за такси (в хил. лв.)	16	26	53
<b>Общо разходи за външни услуги (в хил. лв.)</b>	<b>536</b>	<b>570</b>	<b>502</b>
Разходи за заплати (в хил. лв.)	3 357	3 293	3 806
Разходи за соц. и здр. осигуряване (в хил. лв.)	206	253	270
Р-ди за задълж. към перс. при пенс-не (в хил. лв.)	19	27	37
<b>Общо разходи за персонала (в хил. лв.)</b>	<b>3 582</b>	<b>3 573</b>	<b>4 113</b>

## Показатели за финансова автономност и задлъжнялост

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Собствен капитал (в хил. лв.)	10 271	10 239	10 298
Пасиви (в хил. лв.)	632	759	2 180
Коефициент на фин. автономност	16,25	13,49	4,71
Коефициент на задлъжнялост	0,06	0,07	0,21

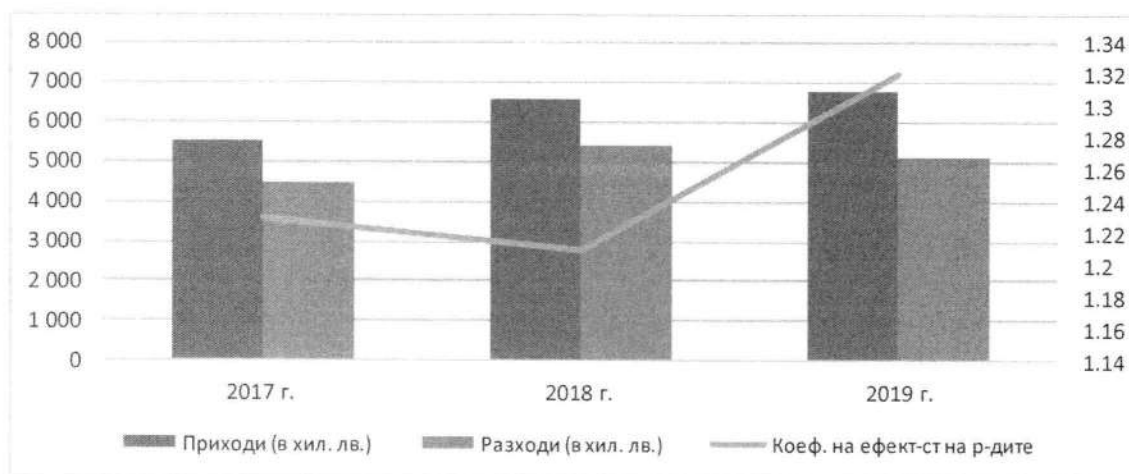


### 1.7. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Съответните данни са представени в годишните финансови отчети, допълнителните обяснения във връзка с тях, както и в предходната т. 1.6.

Отношението „приходи/разходи“ за 2019 г. се е увеличило. Състоянието се илюстрира на следващата таблица и графика:

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Приходи (в хил. лв.)	5 507	6 557	6 754
Разходи (в хил. лв.)	4 480	5 416	5 126
Коеф. на ефект-ст на р-дите	1,23	1,21	1,32



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

С начална дата 21.01.2020 г. и в рамките на законовите срокове бяха изплатени гласуваните от Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка (проведено на 20.12.2019 г.) шестмесечни дивиденди.

През първото тримесечие на 2020 г. Дружеството-майка разкри вътрешна информация във връзка с получени уведомления за дялови участия по чл. 145 от ЗППЦК, както следва:

- В резултат на разпореждане с акции с право на глас на дата 17.01.2020 г., правата на глас на Пламен Фердинандов Веселинов, акционер, притежаващ 223 882 броя обикновени акции, е намаляло до 10,31 % от обикновените акции с право на глас (ISIN BG1100053054). Към датата на разпореждането Пламен Фердинандов Веселинов притежава 9,43 % от гласовете в Общото събрание и целия капитал на Дружеството.
- На 17.02.2020 г. Пламен Фердинандов Веселинов, акционер, притежаващ 223 340 броя от обикновените акции с право на глас (ISIN BG1100053054) или 9,41 % от целия капитал и гласовете в Общото събрание на акционерите, е прехвърлил акционерното си участие. На следващо място, Румен Методиев Панталеев е придобил 223 340 броя обикновени акции от капитала на Дружеството или 9,41 % целия капитал и от гласовете в Общото събрание на акционерите.
- На 21.02.2020 г. до „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД („Дружеството“) е постъпило коригиращо уведомление за дялово участие по чл. 145 от ЗППЦК от акционера Румен Методиев Панталеев. Съгласно уведомлението на 17.02.2020 г. Румен Методиев Панталеев е придобил 223 340 броя обикновени акции (ISIN BG1100053054) или 9,41 % от целия капитал и от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството. С оглед това, към 17.02.2020 г. Румен Панталеев притежава общо 256 331 броя обикновени акции или 10,80 % от целия капитал и гласовете в Общото събрание на акционерите.
- В резултат на придобиване на акции, на 27.02.2020 г. правото на глас на Тодор Ангелов Вачев, акционер притежаващ общо 486 382 обикновени и привилегирани акции от капитала на Дружеството, е преминало праг по отношение на емисията привилегирани акции (BG1200002167) и по отношение на общия брой акции с право на глас от целия капитал на



дружеството. По отношение на емисията обикновени акции (BG1100053054) не е преминал праг по смисъла на чл. 145 от ЗППЦК. Към датата на придобиването Тодор Вачев притежава 17,07% от емисията обикновени акции, 20,81% от емисията привилегировани акции или общо 20,49% от целия капитал и гласовете в общото събрание на Дружеството.

Във връзка с регистрираните случаи на COVID-19 на територията на България Съветът на директорите на Дружеството-майка е предприел необходимите мерки за ограничаване на разпространението на вируса. Подробна информация за предприетите мерки и очакваното влияние на COVID-19 върху дейността на Дружеството е представена в т. 5.7 по-долу.

С оглед усложнената епидемиологична обстановка в страната, на 30.03.2020 г. Дружеството-майка разкри вътрешна информация, с която информира обществеността, че ще публикува годишния си отчет при първа възможност през месец май, но не по-късно от крайния срок по закон – 31.07.2020 г.

Във връзка с постъпили до Дружеството-майка уведомления за разкриване на дялово участие по чл. 145 и чл. 146 от ЗППЦК, бе разкрита вътрешна информация относно следното:

- На 01.04.2020 г. „РУБИТЕРМ“ ООД, с ЕИК 831156208 (акционер), е придобило 6 400 броя обикновени акции от капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД. В резултат на придобиването е преминал праг по смисъла на чл. 145 от ЗППЦК по отношение на емисията обикновени акции, като към 01.04.2020 г. „РУБИТЕРМ“ ООД притежава пряко 89 950 броя обикновени акции и непряко чрез „ЕКОВЕЦЕ“ ЕООД (с едноличен собственик на капитала „РУБИТЕРМ“ ООД) – 24 500 броя обикновени акции. Към датата на сделката „РУБИТЕРМ“ ООД притежава пряко и непряко общо 114 450 броя обикновени акции, които представляват 5,27 % от емисията обикновени акции (BG1100053054) и 4,82 % от целия капитал и правата на глас в „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД.
- На 25.03.2020 г. Румен Методиев Панталеев (акционер) се е разпоредил с 39 550 броя обикновени акции от капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД. В резултат на разпореджането е преминал праг по смисъла на чл. 145 от ЗППЦК по отношение на целия капитал на Дружеството, като към датата на сделката Румен Панталеев притежава 204 650 броя обикновени акции, които представляват 9,42 % от емисията обикновени акции (BG1100053054) и 8,62 % от целия капитал и правата на глас в „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД.
- На 26.06.2020 г. Дружеството информира обществеността, че на 23.06.2020 г. е постъпило уведомление за дялово участие по чл. 145 от ЗППЦК от акционера Румен Методиев Панталеев, съгласно което на 19.06.2020 г. Румен Методиев Панталеев е прехвърлил 43 330 броя обикновени акции (ISIN BG1100053054) или 1,83 % от целия капитал и от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството. С оглед това участието на акционера е спаднало под 5 %, като към 19.06.2020 г. Румен Панталеев притежава общо 4,15 % от целия капитал и гласовете в Общото събрание на акционерите.
- С цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „София Комерс-Заложни Къщи“ АД, на 26.06.2020 г. Съветът на директорите

взе решение дружеството-майка да предостави на дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД заем в размер на 20 000 лв. при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение първо от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 3 % годишно, за период от 1 година. Договорът за заем между „София Комерс-Заложни Къщи“ АД и дъщерното дружество е сключен на 26.06.2020 г. при горепосочените параметри.

- През месец Юни Дружеството-майка разкри вътрешна информация, че възнамерява да изкупи до 71 204 (седемдесет и една хиляди двеста и четири) обикновени собствени акции на регулиран пазар, с оглед прието решение на Съвета на директорите от 06.07.2020 г. За начална дата на обратното изкупуване бе определена: 07.07.2020 г. В разглеждания период от 07.07.2020 г. до 31.07.2020 г. са изкупени 70 615 бр. собствени акции.
- С цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „София Комерс-Заложни Къщи“ АД, на 27.07.2020 г. Съветът на директорите взе решение дружеството-майка да предостави на дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД заем в размер на 50 000 лв. при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение първо от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 3 % годишно, за период от 1 година. Договорът за заем между „София Комерс-Заложни Къщи“ АД и дъщерното дружество е сключен на 27.07.2020 г. при горепосочените параметри.

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

### **1.9. Вероятно бъдещо развитие на Групата**

През 2020 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.

Групата 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 2020 г. предвижда развитието на Групата 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 заложни къщи. Ще се следи за максимално бързо реализиране на загубени залози и редуциране на всички ненужни разходи.

Цялостната идеология на стопанската политика през 2020 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.

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

Дружеството отчита потенциалното влияние на COVID-19 върху икономиката. Информация за възможното въздействие на вируса върху дейността на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е представена в т. 5.7 по-долу.

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

Интернет страницата на дружеството: [www.sofcom.bg](http://www.sofcom.bg)

Интернет страницата на КФН: [www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp?action=reprs](http://www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp?action=reprs);

Интернет страницата на [www.x3news.com](http://www.x3news.com)

Интернет страницата на Investor.bg: [www.investor.bg](http://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](http://www.brra.bg).

#### **1.10. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност**

Неприложимо за извършваната от Групата дейност.

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

През отчетния период не е извършвано.

#### **1.12. Наличието на клонове на предприятието**

Дружествата от групата не са създали и регистрирали клонове през 2019 г.

#### **1.13. Използвани от Дружеството-майка финансови инструменти**

Обикновени акции, допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ-София“ АД, ISIN кодът на емисията е BG1100053054 – към момента 2 172 315 броя. Считано от 27.12.2016 г., Съветът на директорите на „БФБ“ АД регистрира ИП Юг Маркет АД като маркет мейкър за посочената емисия акции.

Емисия привилегировани акции, допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ“ 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. по отношение на Дружеството-майка**

#### **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. 1.6 и т. 1.7 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. 1.6 и т. 1.7 по-горе.

### **2.3. Информация за сключени съществени сделки**

През месец Юни Дружеството-майка разкри вътрешна информация, че възнамерява да изкупи до 71 204 (седемдесет и една хиляди двеста и четири) обикновени собствени акции на регулиран пазар, с оглед прието решение на Съвета на директорите от 06.07.2020 г. За начална дата на обратното изкупуване бе определена: 07.07.2020 г.

В разглеждания период от 07.07.2020 г. до 31.07.2020 г. са изкупени 70 615 бр. собствени акции.

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**

През първото тримесечие на 2019 г., 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.

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.

През четвъртото тримесечие на 2019 г. бе взето решение 80 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 Северна Македония, което ще бъде заличено при условията на македонското законодателство, а дейността му ще се поеме от „Макком залози“ ДООЕЛ; 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 Северна 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**

На 22.04.2019 г. бе 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.

На 09.05.2019 г. Дружеството-майка е сключило договор за заем, в качеството си на заемополучател, с „АУТОТЕХ 2014“ ЕООД, с който заемодателят предоставя сумата от 25 000 лв., за срок от 1 година, срещу заплащане на лихва в размер на 3%.

Информация за сключените договори за заем с дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД е представена в т. 2.4. по-горе.

През 2019 г. Дружеството не е сключвало други 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 2019 година, дейността се извършва в 103 обекта на територията на цялата страна (31 декември 2018 г.: 107 обекта), а заетите в дружеството служители са 134 служители (31 декември 2018 г.: 149 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 2019 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.

<b>Година</b>	<b>2017 г.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2019 г.</b>
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	10021	1 770	<b>2 844</b>
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	475	538	<b>1 876</b>
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	8874	8 718	<b>8 329</b>
Парични средства (в хил. лв.)	1051	1 770	<b>2 873</b>
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	<b>21,09</b>	<b>19,69</b>	<b>6,15</b>
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	<b>21,09</b>	<b>19,49</b>	<b>5,97</b>
<b>Коефициент на незабавна ликвидност</b>	<b>2,41</b>	<b>19,49</b>	<b>5,97</b>
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	<b>2,21</b>	<b>3,29</b>	<b>1,52</b>

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 2019 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 които 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**

През 2019 г. не са настъпвали промени.

**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 2019 година възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите възлизат на 214 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 57 619 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.;

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**

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 (3,64 %) от обикновените акции. Съотношението на притежаваните акции към общия брой обикновени и привилегирани акции (2 373 469 бр.) е 3,33 %.

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.

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**

В предходен период беше образувано гражданско дело по повод подадена искова молба срещу Дружеството, с която се иска разваляне на сключен между ищците и „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД договор за покупко-продажба на недвижим имот. Цената на иска не надвишава прага по т. 1.30 от Приложение № 9 към чл. 33а1, т.3 от Наредба № 2 (най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството). Делото е висящо.

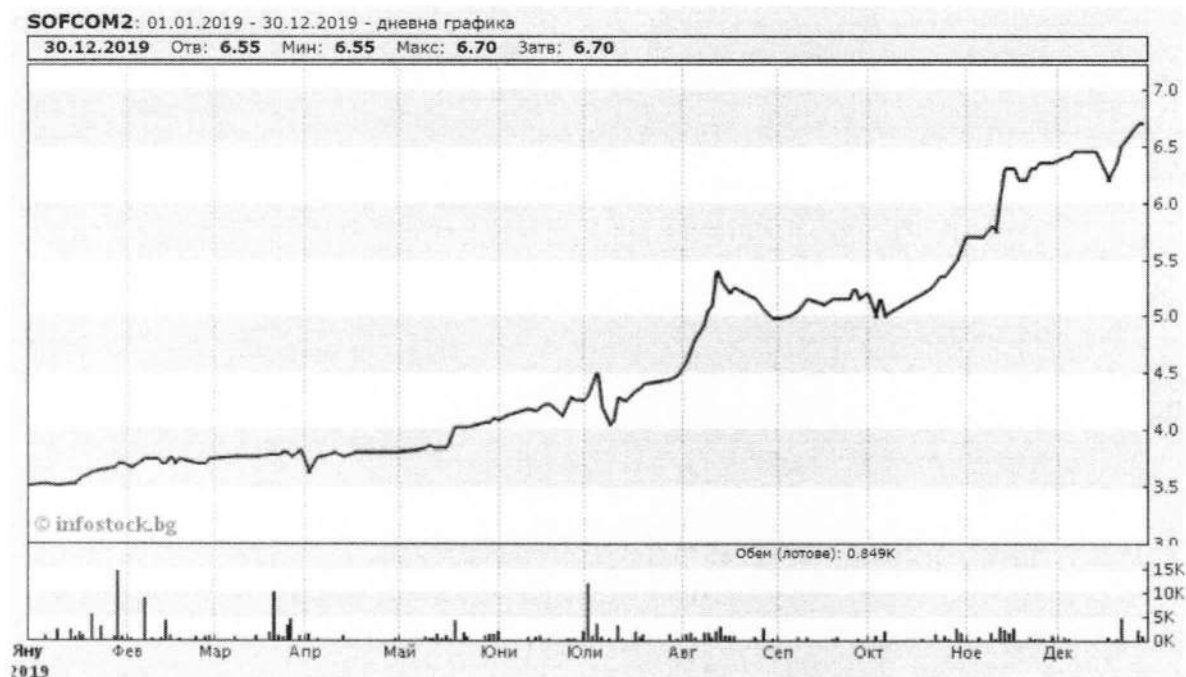
Към 31.12.2019 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания, в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал.

**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.

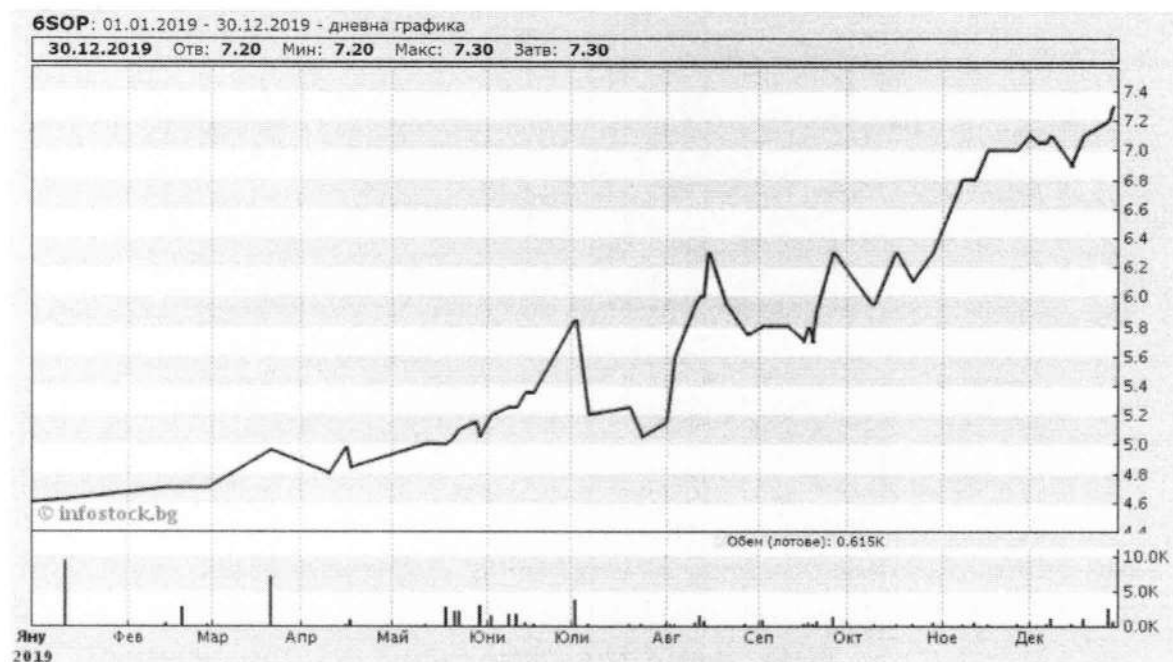
**2.22. Промени в цената на акциите на дружеството**

**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 3,50 лв. и 6,70 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 4,72 лв. и 7,30 лв. 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 на Дружеството майка**

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“ 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 2019 г. акционерният капитал е внесен изцяло и е в размер на 2 373 469 лева, като е разпределен в два класа:

1) 91,52 % от капитала са разпределени в 2 172 315 (два милиона сто седемдесет и две хиляди триста и петнадесет) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас в Общото събрание на Дружеството.

2) 08,48 % от капитала са разпределени в 201 154 (двеста и една хиляда 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 31.12.2019 г.)**

Тодор Ангелов Вачев – 446 475 (20.55%) от обикновените акции и 25 845 (12,85 %) от привилегированите акции - общо 472 320 обикновени и привилегировани акции. Съотношението на притежаваните акции (472 320) към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 373 469 бр.) е 19,90 %.

Чавдар Христов Герасимов – 369 920 бр. обикновени акции (17,03 %). Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 373 469 бр.) е 15,59 %.

Калоян Иванов Еленков – 359 350 бр. обикновени акции (16,54 %) Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 373 469 бр.) е 15,14 %.

Пламен Фердинандов Веселинов – 314 304 бр. обикновени акции (14,47 %) Съотношението на притежаваните акции към общия брой на привилегировани и обикновени акции (2 373 469 бр.) е 13,24 %.

#### **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.brga.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.

Съветът на директорите бе овластен с Решение на редовното годишно ОСА от 24.06.2019 г. да извърши обратно изкупуване за периода до юли 2020 г., на до 3 % от акциите с право на глас (привилегировани и обикновени) в рамките на календарната година, но общо не повече от 10 %; с минимална цена на акция 3 лв. и максимална цена 6 лв.

Във връзка с приетото решение от редовното годишно ОСА (от 24.06.2019 г.) и междуременно променилите се пазарни условия, изразяващи се в покачване на цената на акциите на „СОФИЯ-КОМЕРС ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, на извънредно ОСА (от 20.12.2019 г.) бе приета промяна в условията, при които ще се извърши обратното изкупуване, както следва: цена на акция 5,50 лв. и максимална цена на акция 9,00 лв. Общото събрание на акционерите определи, че всички други условия, приети с решение на Общото събрание на акционерите от 24.06.2019 г., остават непроменени. Решението за обратно изкупуване бе вписано по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 31.12.2019 г.

През отчетния период, Дружеството е осъществило обратно изкупуване на общо 70 615 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 привилегировани 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 по отношение на Дружеството-майка**

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

През 2019 година възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите възлизат на 214 хил. лв. – брутно възнаграждение.

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

През 2019 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:

<b>№</b>	<b>Дружество</b>	<b>Вид свързаност</b>
1.	„ИМОУШЪН“ ЕООД	Ирена Вачева - управител и собственик на капитала
	„СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД	Ирена Вачева - управител
2.	„ЪНЛИМИТИД КОНСУЛТ“ ЕООД	Владимир Владимиров – управител и собственик на капитала
3.	„МЕДИКА МАРКЕТ“ ООД	Станислав Чупетловски – собственик на 33,33 % от капитала на дружеството

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

През 2019 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.

**5.7. Информация за въздействието на COVID-19 в съответствие с Препоръки на ESMA към участниците на капиталовия пазар, публикувани на 11 март 2020 г.**

Във връзка с регистрираните случаи на COVID-19 на територията на България, Съветът на директорите на Дружеството предприе необходимите

мерки с оглед създалата се ситуация. Търговските обекти (зложни къщи) на „СОФИЯ КОМЕРС ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД работят с нормално работно време и продължават да предоставят всички свои услуги на клиентите си при спазване на противоепидемичните мерки, въведени със заповеди на Министър на здравеопазването.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект от пандемията.

  
\_\_\_\_\_  
**Станислав Чупетловски**  
изпълнителен директор

