



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на
"СОΦИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД, гр. София
за 2011 г.

София
23.03.2012 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

<u>XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ</u>	2
<u>I. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА "СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. БЪДЕЩИ ПЕРСПЕКТИВИ</u>	3
1. ЛИКВИДНОСТ	3
2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	3
3. ИСТОРИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО И РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ	6
4. ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ	20
<u>II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ</u>	20
<u>III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ</u>	21
<u>V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ</u>	21
<u>X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН</u>	23
<u>XI. СЛУЧАИ, ПРИРАВНЕНИ НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ</u>	23
<u>XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН И ДР.</u>	24
<u>XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ</u>	25
<u>XIV. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ</u>	25
<u>XV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА 225</u>	25
<u>XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ</u>	29
<u>XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИЯ РИСК В ДРУЖЕСТВОТО</u>	
<u>XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА</u>	
<u>XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНОТО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО</u>	
<u>XXVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО</u>	
<u>XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ</u>	

I. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА "СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. БЪДЕЩИ ПЕРСПЕКТИВИ

1. Ликвидност

По отношение на дейността на "София Комерс – Заложни къщи" АД (Дружеството) ликвидността може да бъде разгледана от два аспекта – неразвито пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството и недостиг на ликвидни средства за нормалното обслужване на неговата дейност.

По отношение на първия аспект ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на развито пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време, което е свързано с трудности по тяхното продаване или закупуване с оглед на предотвратяване на евентуални загуби или реализиране на капиталови печалби. Този риск е ограничен предвид факта, че акциите на Дружеството се търгуват свободно на "Българска фондова борса – София" АД.

По отношение на втория аспект може да се отбележи, че ползваните източници на ликвидност от "София Комерс – Заложни къщи" АД са вътрешни – собствен капитал и постъпления от упражняваната дейност. По отношение на външните източници – през 2011 година Дружеството не е ползвало банкови кредити.

Генерираните от Дружеството парични потоци зависят от обема предоставени кредити, лихвените условия по тях, от степента на събираемост и от възможността за реализация, и 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 и ограничаване на загубите от лоши кредити. Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е било изложено на ценови, кредитен, ликвиден рисици или риск на паричния поток.

Дружеството не е използвало финансови инструменти, за които да предостави информация.

2. Капиталови ресурси

- Дружеството е регистрирано с решение 1 на Софийски градски съд (СГС) от 25.06.1993 г. с капитал 51 000 (неденоминирани) лева, разпределени в 51 дяла, притежание на: Тодор Ангелов Вачев – 17 дяла (33,33% от капитала); Чавдар Христов Герасимов – 17 дяла (33,33% от капитала), и Илия Петров Атанасов – 17 дяла (33,33% от капитала).
- С решение 2 на СГС от 07.07.1994 г. Илия Петров Атанасов е заличен като съдружник и капиталът е разпределен между другите двама съдружници, както следва: Тодор Ангелов Вачев – 26 дяла (53% от капитала), и Чавдар Христов Герасимов – 24 дяла (47% от капитала).
- С решение 4 на СГС от 26.11.1998 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 5 010 000 (неденоминирани) лева.
- С решение 5 на СГС от 09.02.2000 г. капиталът на Дружеството е деноминиран на 5010 лева, разпределени в 501 дяла по 10 лева, притежание на, както следва: Йоско Тошев Хинков – 451 дяла (90,02% от капитала), Радослав Серафимов Велинов – 25 дяла (4,99% от капитала), Румен Райчев Георгиев – 25 дяла (4,99% от капитала).

- С решение 6 на СГС от 02.03.2000 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 145 010 лева, разпределени в 14 501 по 10 лева и с решение 7 на СГС от 08.12.2004 г. между съдружниците е вписано прехвърляне на дружествени дялове, вследствие на което капиталът на Дружеството е притежание на, както следва: Йоско Тошев Хинков – 7251 дяла (50% от капитала), Тодор Ангелов Вачев – 4350 дяла (29,99% от капитала), и Чавдар Христов Герасимов – 2900 дяла (19,99% от капитала).
- С решение 8 на СГС от 07.02.2005 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 550 000 лева, разпределени в 55 000 по 10 лева, притежание на, както следва: Адриан Димитров Станев – 8250 дяла (15% от капитала), Йоско Тошев Хинков – 8250 дяла (15% от капитала), Николай Кирилов Лазаров – 5500 дяла (10% от капитала), Тодор Ангелов Вачев – 22 000 дяла (40% от капитала), и Чавдар Христов Герасимов – 11 000 дяла (19,99% от капитала).
- С решение 9 на СГС от 21.02.2005 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 920 000 лева, разпределени в 92 000 по 10 лева, притежание на, както следва: Адриан Димитров Станев – 15 000 дяла (16,30% от капитала), Йоско Тошев Хинков – 15 000 дяла (16,30% от капитала), Калоян Иванов Ленков – 4000 дяла (4,34% от капитала), Николай Кирилов Лазаров – 10 000 дяла (10,87% от капитала), Тодор Ангелов Вачев – 22 000 дяла (23,91% от капитала), Христо Димитров Сапунджиев – 15 000 дяла (16,30% от капитала), и Чавдар Христов Герасимов – 11 000 дяла (11,95% от капитала).
- С решение 10 на СГС от 05.04.2005 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 237 030 лева, разпределени в 123 703 по 10 лева, притежание на, както следва: Адриан Димитров Станев – 15 000 дяла (12,12% от капитала), Йоско Тошев Хинков – 15 000 дяла (12,12% от капитала), Николай Кирилов Лазаров – 10 000 дяла (8% от капитала), Тодор Ангелов Вачев – 22 000 дяла (17,78% от капитала), Христо Димитров Сапунджиев – 15 000 дяла (12,12% от капитала), Чавдар Христов Герасимов – 11 000 дяла (8,8% от капитала), Калоян Иванов Ленков – 28 440 дяла (22,99% от капитала), Ирена Тодорова Вачева – 7263 дяла (5,8% от капитала). Срещу записаните 24 440 дяла съдружникът Калоян Иванов Ленков е направил непарична вноска, представляваща, както следва: Жилище (АПАРТАМЕНТ), находящ се в град София, бул. „Христо Ботев” 3, находящо се втория надпартерен (трети) етаж, състоящо се от дневна с бокс, спалня, спалня с ниша, антре и сервизно помещение, с площ от 64,01 (шестдесет и четири цяло и една стотна) кв.м., при съсед: Ольга Йосифчева, стълбище, Бойко Иванов Бочев, и бул. „Христо Ботев”, ведно с принадлежащото ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ, преустроено и сменило предназначението си в МАГАЗИН за промишлени и пакетирани хранителни стоки, съгласно одобрен архитектурен проект, при съсед: общ коридор от двете страни, Людмила Гюмишева, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Срещу така записаните дружествени дялове, съдружничката Ирена Тодорова Вачева е направила непарична вноска, представляваща, както следва: МАГАЗИН 1, находящ се в град София, СО – район „Красна поляна”, ж.к. „Разсадника”, квартал 87 (осемдесет и седем), в партера на жилищен блок 87 (осемдесет и седем), вход „Е”, част от имот по имотна партида в Службата по вписване 127963, със застроена площ от 82,03 (осемдесет и две цяло и три стотни) кв.м., състоящ се от две търговски зали, коридор, склад, стая на персонала, санитарен възел, коридор, склад и работно помещение, при съсед: бул. „Възкресение”, паркинг, останалата част от магазин 1, обозначена съгласно одобрен архитектурен проект като магазин 5 с предназначение за промишлени стоки, собственост на Наташа Бисерова Найденова-Барцули и на Йоаннис Апостолос Барцулис, общи части и помещение, предназначено съгласно първоначално одобрени архитектурни проекти за ОФ клуб, заедно с прилежащите

идеални части от 3,439% (три цяло четиристотин тридесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, като този магазин е образуван от разделянето на магазин 1 на два магазина, съгласно одобрени архитектурни проекти от 26.05.2004 г. за апортирания магазин и от 05.11.2003 г. за съседния магазин 5.

- С решение 11 на СГС от 13.04.2005 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 2 000 000 лева, разпределени в 200 000 дяла по 10 лева, притежание на, както следва: Адриан Димитров Станев – 16 299 дяла (8,1% от капитала), Йоско Тошев Хинков – 20 693 дяла (10,3% от капитала), Николай Кирилов Лазаров – 10 866 дяла (5,4% от капитала), Тодор Ангелов Вачев – 47 000 дяла (23,5% от капитала), Христо Димитров Сапунджиев – 16 299 дяла (8,1% от капитала), Чавдар Христов Герасимов – 20 000 дяла (10% от капитала), Калоян Иванов Ленков – 30 931 дяла (15,46% от капитала), Ирена Тодорова Вачева – 7912 дяла (3,95% от капитала), Петър Виденов Виденов – 15 000 (7,5% от капитала), Пламен Фердинандов Веселинов – 15 000 (7,5% от капитала). Срещу записаните 24 440 дяла съдружникът Калоян Иванов Ленков е направил непарична вноска, представляваща, както следва: Жилище (Апартament), находящ се в град София, бул. „Христо Ботев” 3, находящо се на втория надпартерен (трети) етаж, състоящо се от дневна с бокс, спалня, спалня с ниша, антре и сервизно помещение, с площ от 64,01 (шестдесет и четири цяло и една стотна) кв.м., при съседни: Олга Йосифчева, стълбище, Бойко Иванов Бочев, и бул. „Христо Ботев”, ведно с принадлежащото Избено помещение, преустроено и сменило предназначението си в Магазин за промишлени и пакетирани хранителни стоки, съгласно одобрен архитектурен проект, при съседни: общ коридор от двете страни, Людмила Гюмишева, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Срещу така записаните дружествени дялове съдружничката Ирена Тодорова Вачева е направила непарична вноска, представляващата, както следва: Магазин 1, находящ се в град София, СО – район „Красна поляна”, ж.к. „Разсадника”, квартал 87 (осемдесет и седем), в партера на жилищен блок 87 (осемдесет и седем), вход „Е”, част от имот по имотна партида в Службата по вписване 127963, със застроена площ от 82,03 (осемдесет и две цяло и три стотни) кв.м., състоящ се от две търговски зали, коридор, склад, стая на персонала, санитарен възел, коридор, склад и работно помещение, при съседни: бул. „Възкресение”, паркинг, останалата част от магазин 1, обозначена съгласно одобрен архитектурен проект като магазин 5 с предназначение за промишлени стоки, собственост на Наташа Бисерова Найденова-Барцули и на Йоаннис Апостолос Барцулис, общи части и помещение, предназначено съгласно първоначално одобрени архитектурни проекти за ОФ клуб, заедно с прилежащите идеални части от 3,439% (три цяло четиристотин тридесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, като този магазин е образуван от разделянето на магазин 1 на два магазина, съгласно одобрени архитектурни проекти от 26.05.2004 година за апортирания магазин и от 05.11.2003 г. за съседния магазин 5.
- С решение 12 на СГС от 28.07.2005 г. Дружеството е преобразувано в акционерно дружество с капитал 2 000 000 лева, разпределени в 2 000 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една притежание на, както следва: Адриан Димитров Станев – 162 990 акции (8,1% от капитала), Йоско Тошев Хинков – 206 930 акции (10,34% от капитала), Николай Кирилов Лазаров – 108 660 акции (5,4% от капитала), Тодор Ангелов Вачев – 470 000 акции (23,5% от капитала), Христо Димитров Сапунджиев – 162 990 акции (8,1% от капитала), Чавдар Христов Герасимов – 200 000

акции (10% от капитала), Калоян Иванов Ленков – 309 310 акции (15,46% от капитала), Ирена Тодорова Вачева – 79 120 акции (3,95% от капитала), Петър Виденов Виденов – 150 000 акции (7,5% от капитала), и Пламен Фердинандов Веселинов – 150 000 акции (7,5% от капитала). Срещу записаните 244 400 акции акционерът Калоян Иванов Ленков е направил непарична вноска, представляваща: Жилище (Апартament), находящ се в град София, бул. „Христо Ботев” 3, находящо се втория надпартерен (трети) етаж, състоящо се от дневна с бокс, спалня, спалня с ниша, антре и сервизно помещение, с площ от 64,01 (шестдесет и четири цяло и една стотна) кв.м., при съседни: Олга Йосифчева, стълбище, Бойко Иванов Бочев, и бул. „Христо Ботев”, ведно с принадлежащото ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ, преустроено и сменило предназначението си в МАГАЗИН за промишлени и пакетирани хранителни стоки, съгласно одобрен архитектурен проект, при съседни: общ коридор от двете страни, Людмила Гюмишева, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Срещу така записаните акции, акционерът Ирена Тодорова Вачева е направила непарична вноска, представляваща, както следва: МАГАЗИН 1, находящ се в град София, СО – район „Красна поляна”, ж.к. „Разсадника”, квартал 87 (осемдесет и седем), в партера на жилищен блок 87 (осемдесет и седем), вход „Е”, част от имот по имотна партида в Службата по вписване 127963, със застроена площ от 82,03 (осемдесет и две цяло и три стотни) кв.м., състоящ се от две търговски зали, коридор, склад, стая на персонала, санитарен възел, коридор, склад и работно помещение, при съседни: бул. „Възкресение”, паркинг, останалата част от магазин 1, обозначена съгласно одобрен архитектурен проект като магазин 5 с предназначение за промишлени стоки, собственост на Наташа Бисерова Найденова-Барцули и на Йоаннис Апостолос Барцулис, общи части и помещение, предназначено съгласно първоначално одобрени архитектурни проекти за ОФ клуб, заедно с прилежащите идеални части от 3,439% (три цяло четиристотин тридесет и девет хилядни върху сто) идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е построена сградата, като този магазин е образуван от разделянето на магазин 1 на два магазина, съгласно одобрени архитектурни проекти от 26.05.2004 г. за апортирания магазин и от 05.11.2003 г. за съседния магазин 5.

- С решение 13 на СГС от 30.10.2006 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 2 400 000 лева чрез издаване на нови 400 000 броя привилегирани поименни безналични акции с право на 1 (един) лев всяка една, притежание на юридически и физически лица, описани в Акт за актуално състояние на „Централен депозитар” АД към 18 октомври 2006 г.

До момента на изготвяне на настоящия отчет, други промени в капитала на Дружеството не са настъпвали.

3. История за развитието на дружеството и резултати от дейността му

"София Комерс – Заложни къщи" АД оперира на вътрешния пазар. През годините на развитие "София Комерс – Заложни къщи" АД изгражда мрежа от заложни къщи, която непрекъснато разширява: към края на 2003 г. Дружеството има открити 40 заложни къщи, към края на 2004 г. – 62, към края на 2005 г. - 97 заложни къщи, към края на 2006 г. – 130 заложни къщи, а към края на 2007 г. - 146 заложни къщи. Към края на 2008 г броят на заложните къщи достига 152, като през годината са открити 14 нови заложни къщи и са закрити 8. В края на 2009 година общият брой на заложните къщи е 158, като открити са 8 заложни къщи, а закрити – 5.

През 2010 година бяха открити 5 нови заложни къщи, с което общия им брой към края на годината е 163.

През тази отчетна година са закрити 13 обекта, но дружеството е отворило 13 нови заложни къщи, с което запазва броя както през 2010 година, а именно- 163.

Основните приходи на Дружеството се формират от лихви, такси и неустойки по предоставените кредити. За 2011 г. Дружеството е отпуснало кредити на стойност 61 212 000 лв.

Разпределението на сумата в зависимост от размера на отпуснатите кредити е:

- 62% от горепосочената сума – за заеми до 100 лв.;
- 33% от горепосочената сума – за заеми между 100 и 1000 лв.;
- 5% от горепосочената сума – за заеми над 1000 лв.

През 2006 г. Дружеството започва изпълнението на средносрочната си програма за развитие, която продължава да се изпълнява през 2007 и завършва през 2008 г., когато дружеството е открило 14 нови заложни къщи и е закрито 8.

През 2011 година закритите заложни къщи са, както следва:

гр. Чирпан 2	ул. "Искър" No. 103
гр. Стара Загора	пл. "Победа"
гр. Златоград	ул. "Алеко Константинов" No.6
гр. Созопол	бул. "Сливница" No.125
гр. Чепеларе	ул. "Кирил и Методий" No.98
гр. Ракитово	
гр. Котел	
гр. Белослав	
гр. Нови Пазар	
гр. Симеоновград 2	
гр. Кула	
Гр. Бяла	
Гр. Велинград	

Списък на откритите заложни къщи през 2011 г. в гр. София и в страната.

гр. Чирпан 2	ул. "Искър" No. 103
гр. Стара Загора	пл. "Победа"
гр. Златоград	ул. "Алеко Константинов" No.6
гр. София	Левски В 2
гр. Благоевград 2	ул. Н. Петринин 6

гр. Пазарджик 4	ул. Луда Яна 19
гр. Велинград 2	ул. Съединение 60
гр. Тервел	
гр. Сливница	ул. Алеко Константинов 6
гр. Стара Загора	кв. Лозенец
гр. Димитровград 3	ул. Ромен Ролан 2А
Гр. Казанлък 3	ул. Александър Батемберг 210
Гр. Видин 4	ул. Папунджийска 2
Гр. София	Бул. Христо Ботев 3
Гр. София	Бул. Сливница
Гр. София	кв. Христо Ботев, ул. 511 N 7

И през 2011 година счетоводно-информационната система, която обхваща 100% от заложените къщи в страната, функционира ефективно.

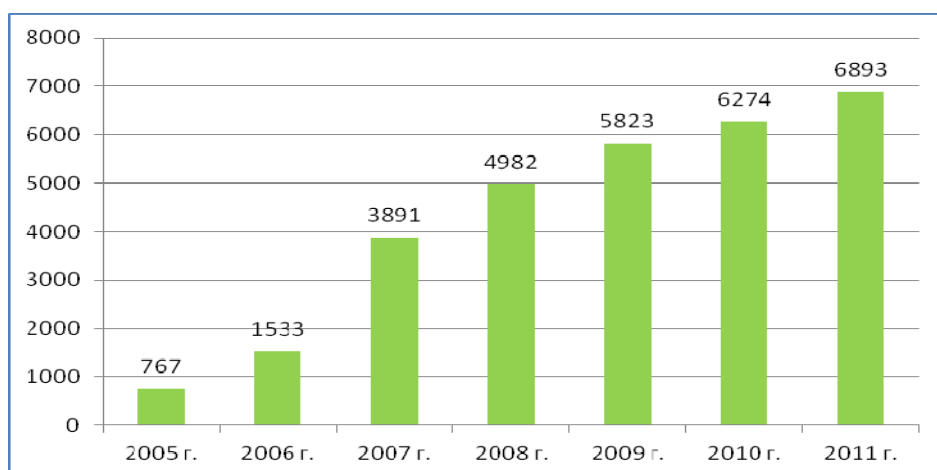
Съществени компоненти на постъпленията и разходите

Приходи на дружеството

През последната финансова година Дружеството е реализирало ръст на приходите си от 10% на годишна база.

Приходи на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
приходи (в хил. лева)	767	1 533	3 891	4 982	5 823	6 274	6 893
ръст		1	1,54	0,28	0,17	0,08	0.10



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

Структура на приходите на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи от лихви, такси, неустойки (в хил. лева)	732	1505	3879	4891	5807	6203	6795
Приходи от продажба на стоки (в хил. лева)	9	12	12	5	5	0	0
Приходи от продажба на услуги (в хил. лева)	15	0	0	4	10	8	1
Други приходи (в хил. лева)	0	0	0	82	1	63	96
Финансови приходи (в хил. лева)	11	16	0	0	0	0	1
Общо приходи (в хил. лева)	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893



През 2011 г. "София Комерс – Заложни къщи" АД реализира увеличение на приходите с 10% спрямо тези през 2010 г. Общият размер на приходите е 6 893 хил. лв. спрямо 6 203 хил. лв. за 2010 г. Този ръст се дължи основно на увеличаване на приходите от лихви, такси и неустойки от 6 203 хил. лв. през 2010 г. на 6 795 хил. лв. през 2011 г.

Приходите от продажба на услуги са 1 хил. лв. а приходи от продажба на стоки и финансови приходи не са реализирани през 2011 г.

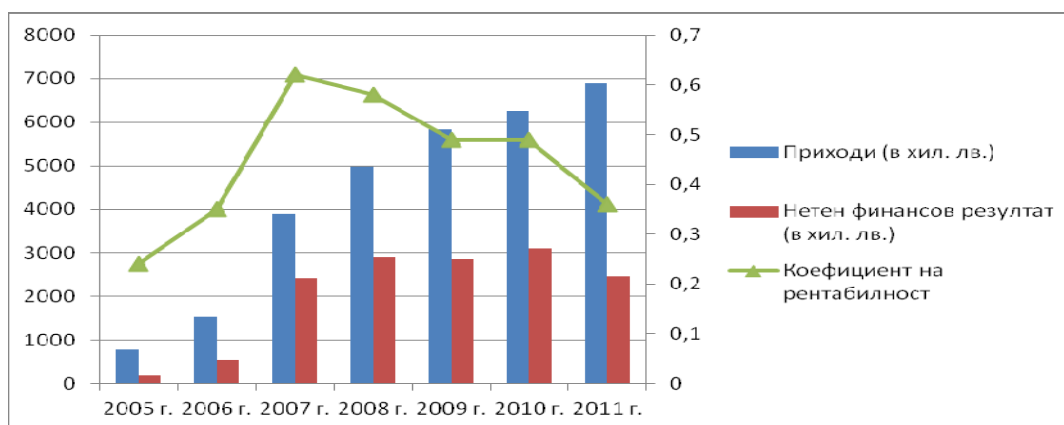
Основните приходи на дружеството се формират от лихви, такси и неустойки по предоставени кредити. От особено значение е фактът, че дружеството реализира значително увеличение на тези приходи и почти никаква промяна при останалите видове приходи. Тази тенденция в изменението на структурата на приходите отразява следните процеси:

- Засилване за специализацията на дружеството в отпускането на кредити срещу залог на движими вещи;
- Още по-ефективно управление на паричните средства.

Коефициент на рентабилност на приходите

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

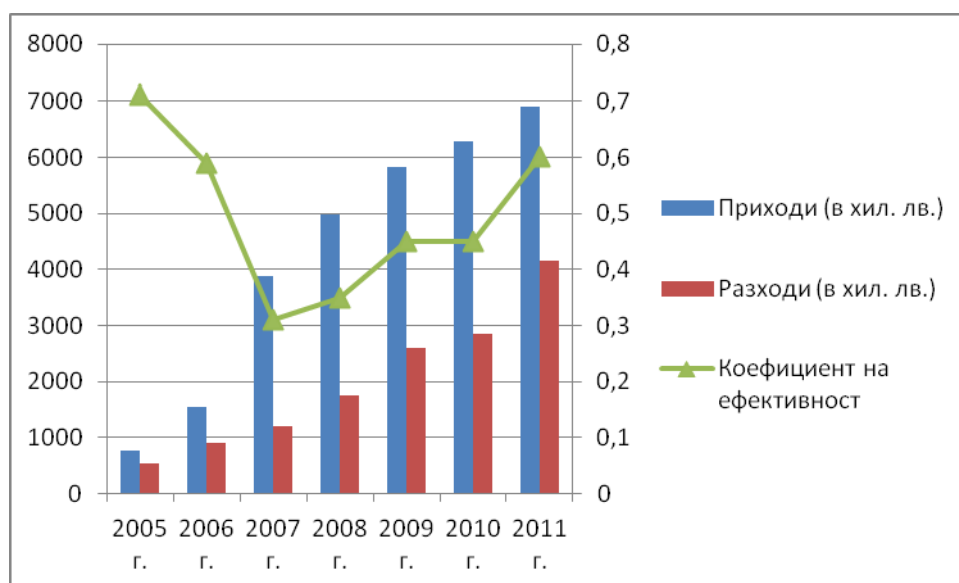
Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи (в хил. лв.)	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893
Нетен финансов резултат (в хил. лв.)	183	529	2426	2903	2867	3092	2459
Коефициент на рентабилност	0,24	0,35	0,62	0,58	0,49	0,49	0,36



Коефициент на ефективност на приходите

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

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи (в хил. лв.)	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893
Разходи (в хил. лв.)	545	904	1196	1756	2606	2841	4162
Коефициент на ефективност	0,71	0,59	0,31	0,35	0,45	0,45	0,6



Коефициентът на ефективност на приходите следва да не бъде по-голям от 0,95. Това става ясно от таблицата, дружеството изпълнява това изискване и през 2011 г.

Основните фактори, които водят до увеличаване на приходите през 2011 г. могат да бъдат класифицирани в следните основни групи:

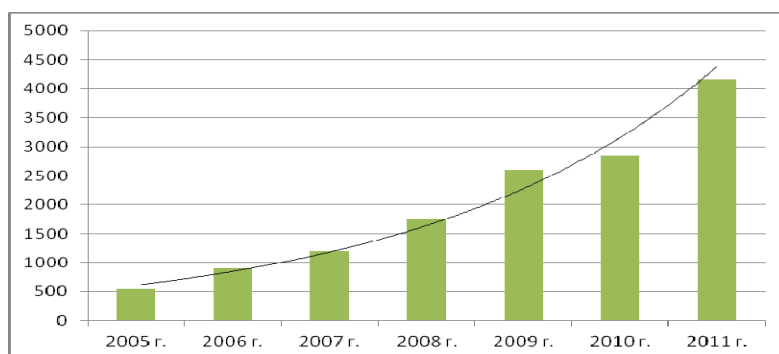
- Екстензивни фактори – увеличаване броя на отпуснатите кредити и повишаване бързината на отпускане;
- Интензивни фактори – повишаване на качеството на обслужване и оптимизиране на условията за отпускане на кредити.

Разходи на дружеството

През последната финансова година дружеството е увеличило разходите си с 46% от 2 841 хил. лв. за 2010 г. на 4 162 хил. лв. за 2011 г.

Разходи на "София Комерс – Заложни къщи" АД

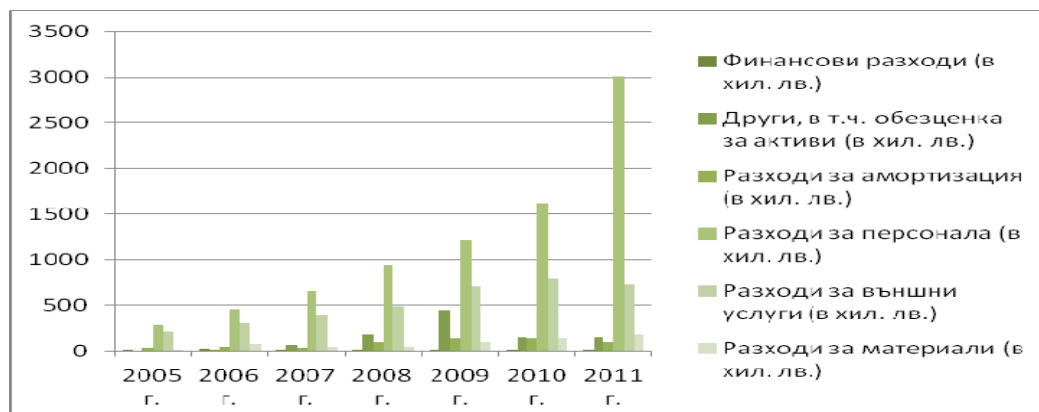
Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
РАЗХОДИ (в хил. лв.)	545	904	1196	1756	2606	2841	4162
РЪСТ (2005 г. - 2011 г.)		0,66	0,32	0,47	0,48	0,09	0,46



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

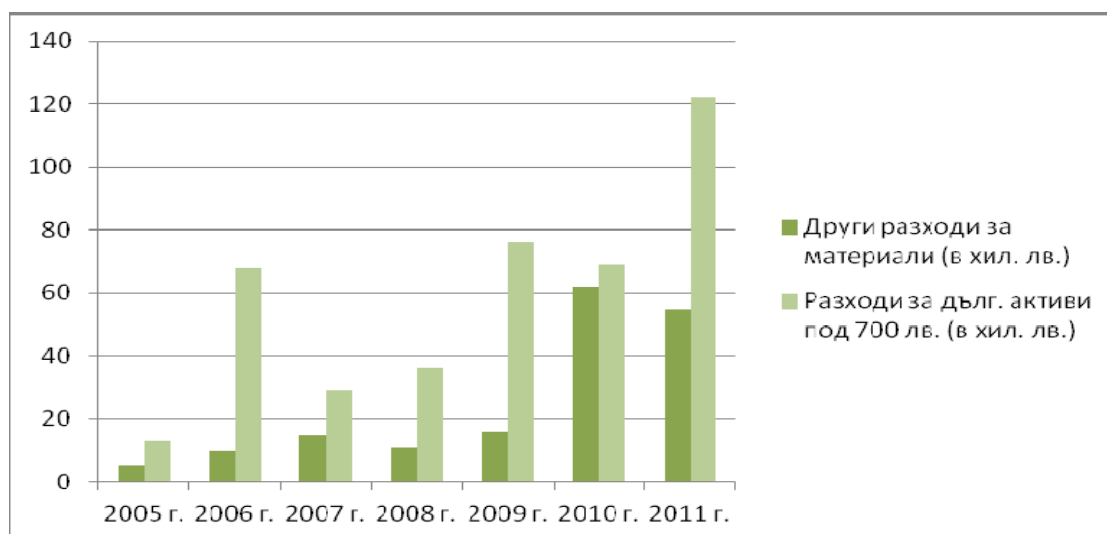
Структура на разходите на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Разходи за материали (в хил. лв.)	18	78	44	47	92	131	177
Разходи за външни услуги (в хил. лв.)	213	306	387	487	703	795	722
Разходи за персонала (в хил. лв.)	280	452	658	935	1215	1613	3013
Разходи за амортизация (в хил. лв.)	33	39	34	96	132	139	97
Други, в т.ч. обезценка за активи (в хил. лв.)	0	1	67	174	446	149	142
Финансови разходи (в хил. лв.)	1	28	6	17	18	14	11
Общо разходи (в хил. лв.)	545	904	1196	1756	2606	2841	4162



Основните разходни компоненти на разходите за материали са следните:

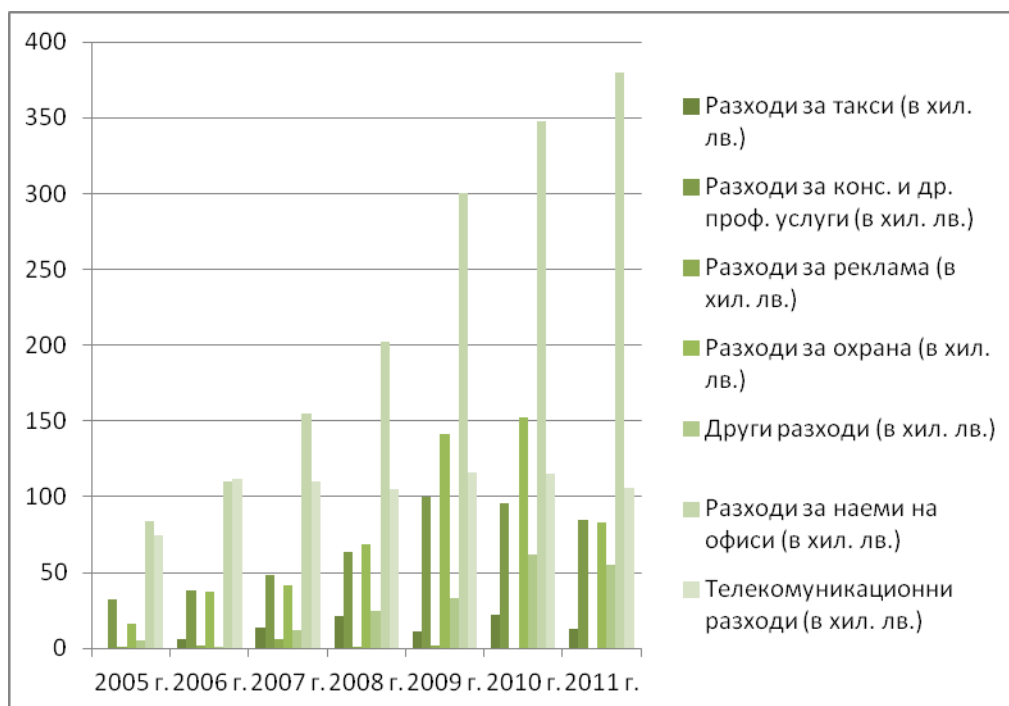
Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Разходи за дълг. активи под 700 лв. (в хил. лв.)	13	68	29	36	76	69	122
Други разходи за материали (в хил. лв.)	5	10	15	11	16	62	55
Общо разходи за материали (в хил. лв.)	18	78	44	47	92	131	177



Основния компонент, който води до увеличаване на разходите за материали са разходите за придобиване на дълготрайни активи на стойност под 700 лв.

Разходите за външни услуги намаляват с 10% от 795 хил. лв. на 722 хил. лв. Основните разходни компоненти на разходите за външни услуги са следните:

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Телекомуникационни разходи (в хил. лв.)	75	112	110	105	116	115	106
Разходи за наеми на офиси (в хил. лв.)	84	110	155	202	300	348	380
Други разходи (в хил. лв.)	5	1	12	25	33	62	55
Разходи за охрана (в хил. лв.)	16	37	42	69	141	152	83
Разходи за реклама (в хил. лв.)	1	2	6	1	2	0	0
Разходи за конс. и др. проф. услуги (в хил. лв.)	32	38	48	64	100	96	85
Разходи за такси (в хил. лв.)	0	6	14	21	11	22	13
Общо разходи за външни услуги (в хил. лв.)	213	306	387	487	703	795	722

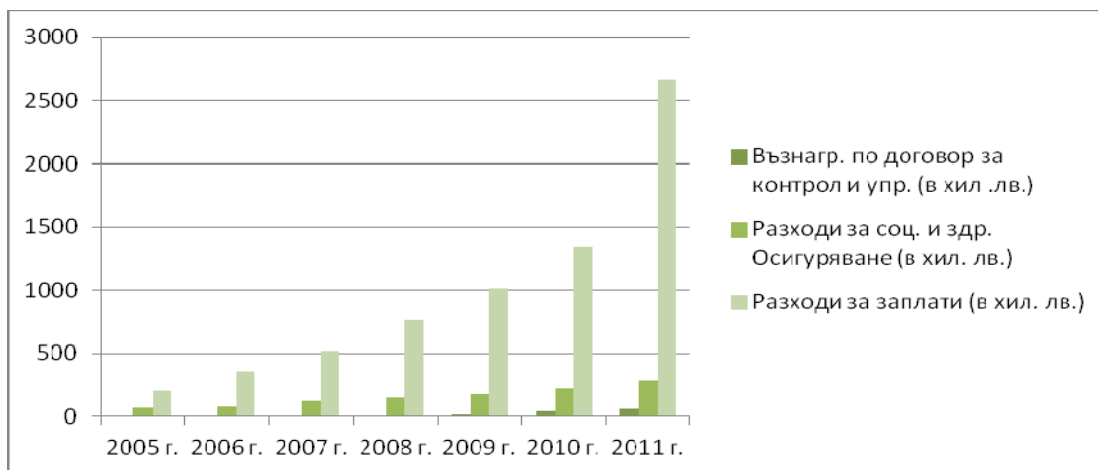


Намаляване на разходи за външни услуги се дължи най-вече на три основни фактора:

- Предоговаряне на условията с мобилните оператори;
- Закриване на някои стационарни телефонни постове;
- Назначаване на собствена охрана и квалифициран персонал, заместващ ползването на външен;

Разходите за персонала нарастват с 87% от 1 613 хил. лв. за 2010 на 3 013 хил. лв. за 2011 г. Основните разходни компоненти на разходите за персонала са както следва:

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Разходи за заплати (в хил. лв.)	206	360	524	766	1011	1343	2666
Разходи за соц. и здр. Осигуряване (в хил. лв.)	72	86	124	157	186	227	286
Възнагр. по договор за контрол и упр. (в хил. лв.)	2	6	10	12	18	43	61
Общо разходи за персонала (в хил. лв.)	280	452	658	935	1215	1613	3013

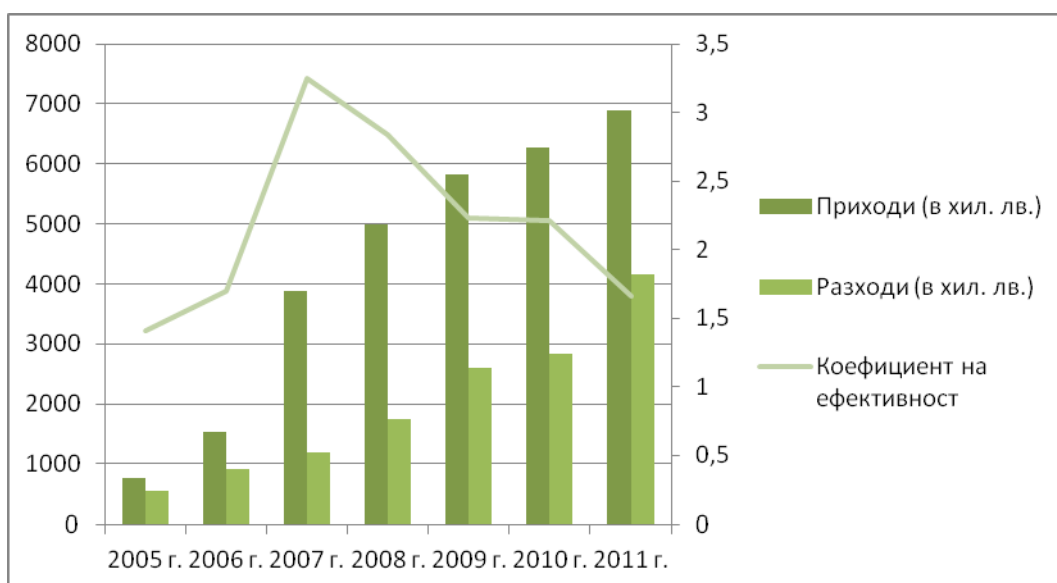


Основно увеличението на разходите за персонала се дължи на увеличението на разходите за работни заплати, което е породено от увеличаването на броя на персонала и увеличаването на работната заплата в дружеството като абсолютен размер.

Коефициент на ефективност на разходите

Коефициентът на ефективност на разходите дава информация какъв приход се реализира с един лев разход.

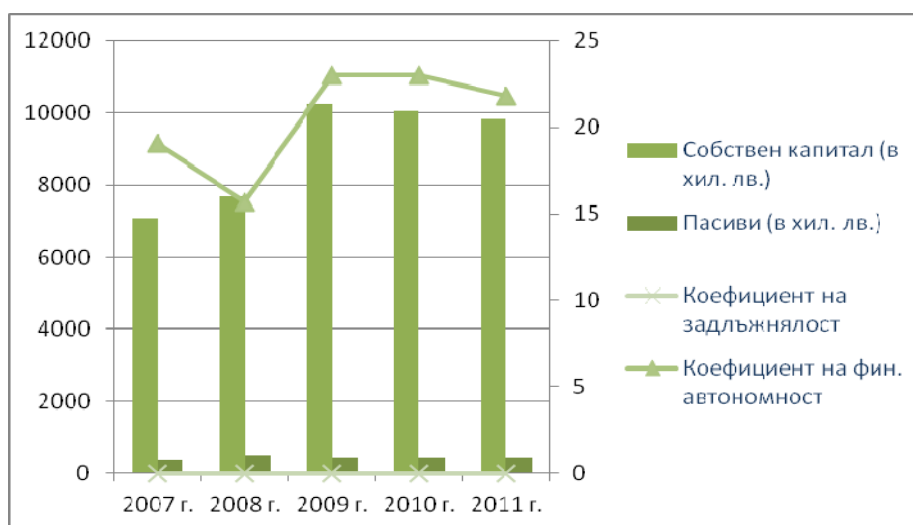
Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи (в хил. лв.)	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893
Разходи (в хил. лв.)	545	904	1196	1756	2606	2841	4162
Коефициент на ефективност	1,41	1,7	3,25	2,84	2,23	2,21	1,66



Коефициентът на ефективност на разходите следва да не бъде по-малък от 1,00. Както е видно от таблицата, дружеството изпълнява това изискване.

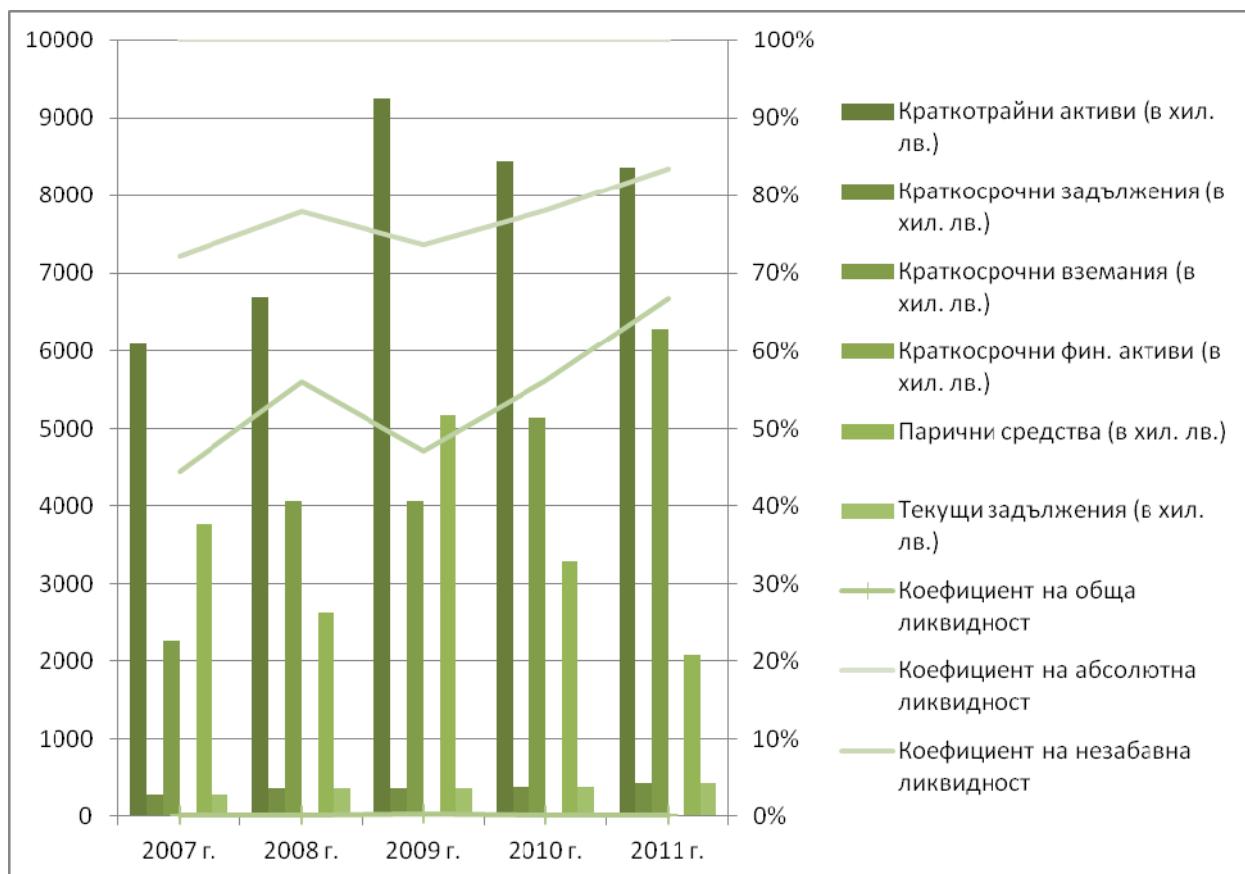
Показатели за финансова автономност и задлъжнялост

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Собствен капитал (в хил. лв.)	7086	7690	10257	10049	9818
Пасиви (в хил. лв.)	371	491	446	437	450
Коефициент на фин. автономност	19,1	15,66	23	23	21,82
Коефициент на задлъжнялост	0,05	0,06	0,04	0,04	0,05



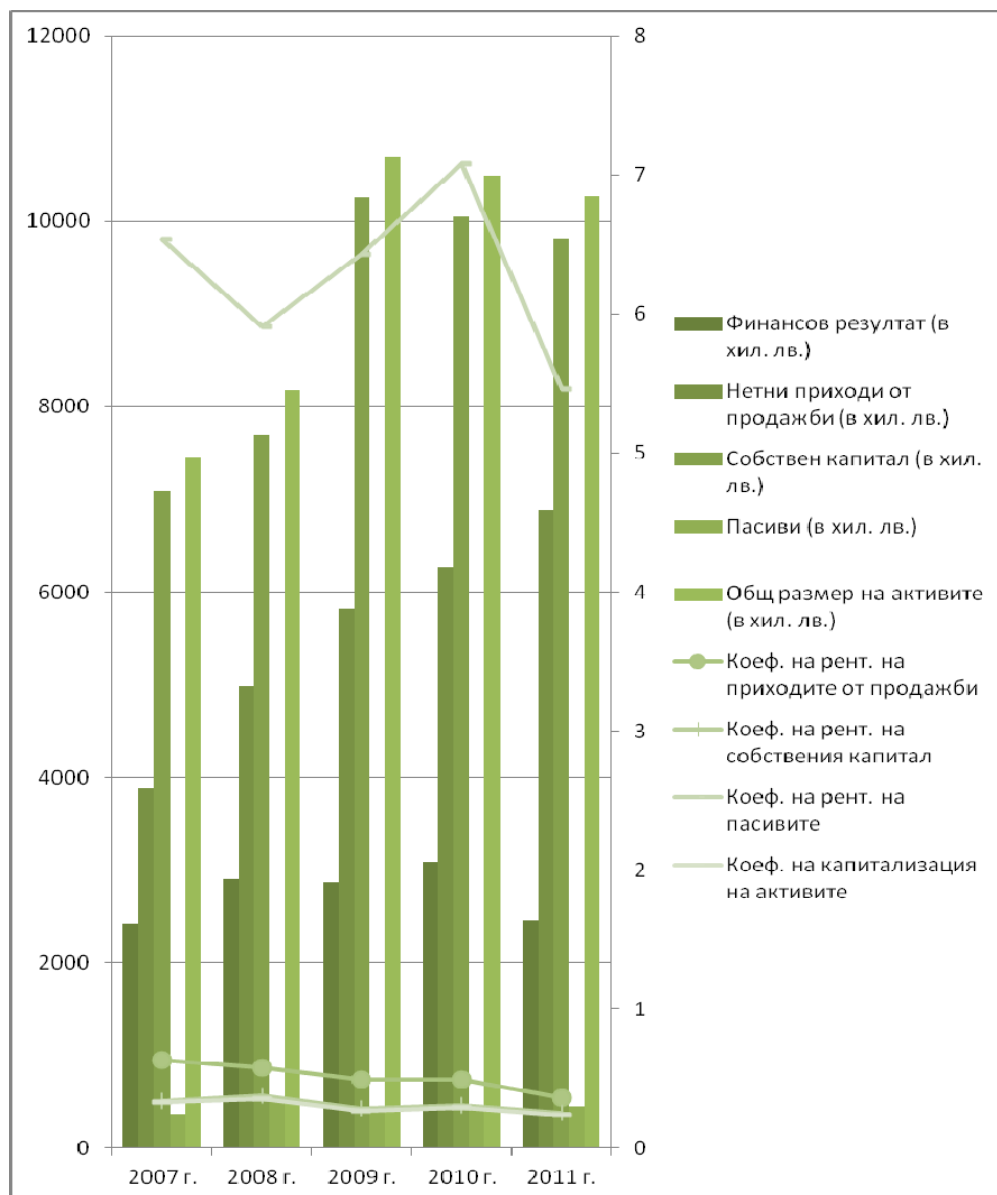
Показатели за ликвидност

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	6096	6689	9242	8441	8365
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	294	368	379	394	444
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	2280	4052	4061	5145	6291
Краткосрочни фин. активи (в хил. лв.)	0	0	0	0	0
Парични средства (в хил. лв.)	3770	2633	5173	3294	2074
Текущи задължения (в хил. лв.)	294	368	379	394	444
Коефициент на обща ликвидност	20,73	18,18	24,39	21,42	18,84
Коефициент на бърза ликвидност	20,58	18,17	24,36	21,42	18,84
Коефициент на незабавна ликвидност	12,82	7,15	13,65	8,36	4,67
Коефициент на абсолютна ликвидност	12,82	7,15	13,65	8,36	4,67



Показатели за рентабилност

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Финансов резултат (в хил. лв.)	2426	2904	2867	3092	2459
Нетни приходи от продажби (в хил. лв.)	3880	4982	5823	6274	6892
Собствен капитал (в хил. лв.)	7086	7690	10257	10049	9818
Пасиви (в хил. лв.)	371	491	446	437	450
Общ размер на активите (в хил. лв.)	7457	8181	10703	10486	10268
Коеф. на рент. на приходите от продажби	0,63	0,58	0,49	0,49	0,36
Коеф. на рент. на собствения капитал	0,34	0,38	0,28	0,31	0,25
Коеф. на рент. на пасивите	6,54	5,91	6,43	7,08	5,46
Коеф. на капитализация на активите	0,33	0,35	0,27	0,29	0,24



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.

Тенденции и рискове, които са имали или които, според очакванията на управителните органи, ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на дружеството.

Дейността на заложните къщи е регулирана от Търговския закон, Закон за задълженията и договорите, Закон за корпоративно-подоходно облагане, Закон за административните отношения, Наредба за касовите апарати.

През 2009 г. влезе в сила Наредбата за дейността на заложните къщи. С наредбата се регламентира дейността на заложните къщи, с цел защита на интересите на ползвателите на тези услуги. Въз основа на влезлия в сила нов регистрационен режим, дружеството изготви вътрешни правила за контрол и предотвратяването на прането на пари.

С Наредбата беше въведено ограничение на размера на месечната лихва по заемите, като очакванията бяха това да се отрази нерентабилно върху приходите от малките заеми. Въпреки това, през 2010 г. 59 % от отпуснатите кредити са за заеми до 100 лв.

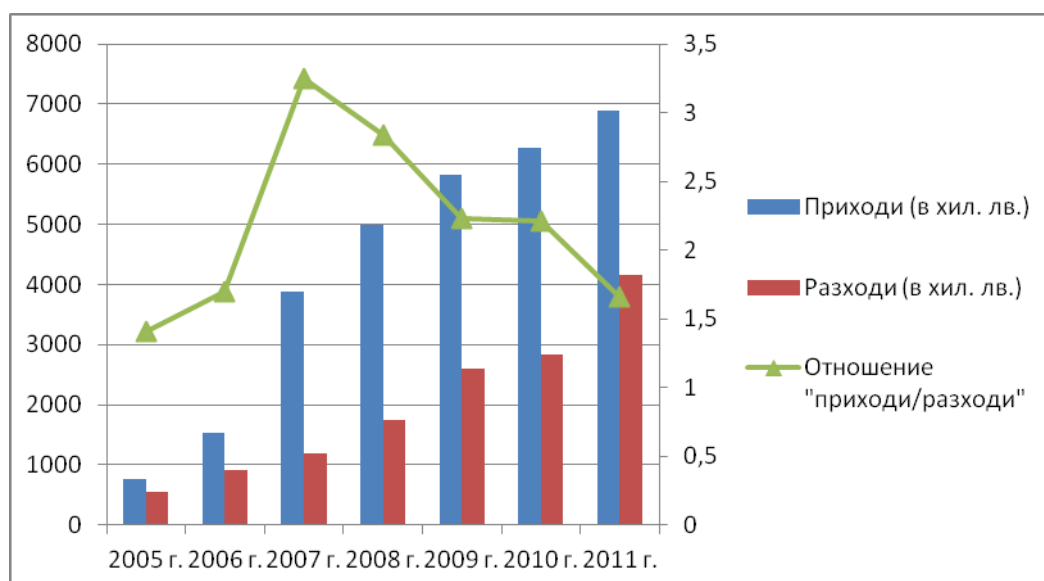
Промяна в икономическата конюнктура

Резултатите от финансовата криза все още се усещат и върху дейността на заложните къщи.

Промяна в отношението между приходите и разходите и фактори, които могат да доведат до промяна на това отношение.

Отношението “приходи/разходи” за 2011 г. е намаляло. Състоянието се илюстрира на следващата таблица и графика:

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи (в хил. лв.)	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893
Разходи (в хил. лв.)	545	904	1196	1756	2606	2841	4162
Отношение "приходи/разходи"	1,41	1,7	3,25	2,84	2,23	2,21	1,66



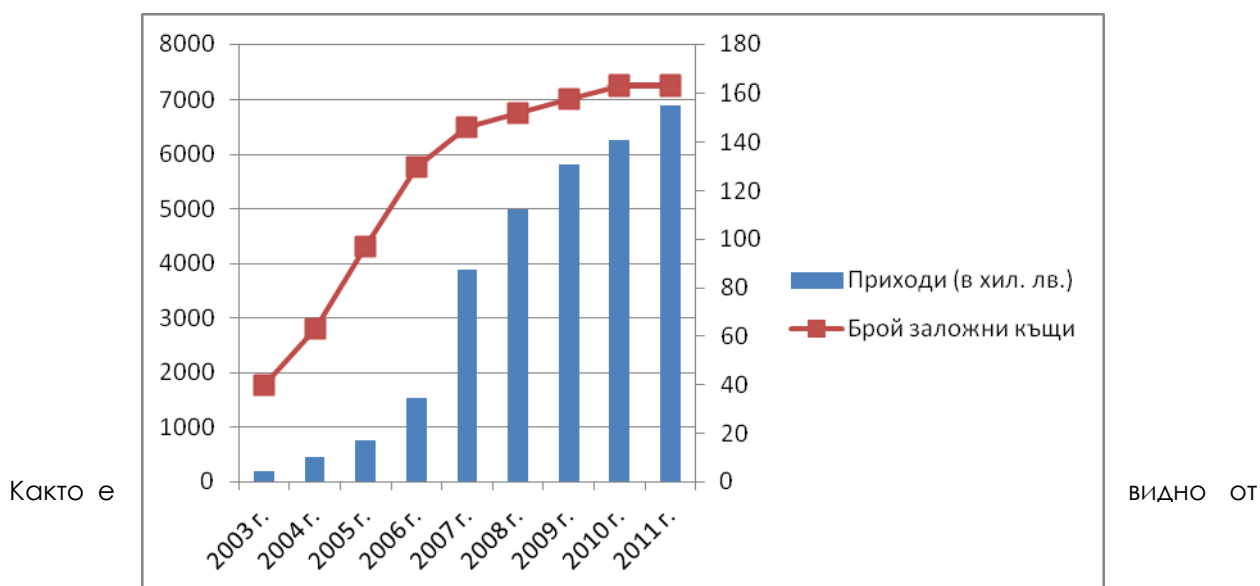
Фактори за нарастване на приходите и степен на влияние

Няколко съществени фактора оказват влияние върху размера на приходите, които се реализират от дружеството.

Брой заложни къщи

Броят на заложните къщи оказва пряко влияние върху размера на приходите. Зависимостта между броя заложни къщи и размера на приходите е илюстрирана на следващата графика:

Година	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи (в хил. лв.)	187	461	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893
Брой заложни къщи	40	63	97	130	146	152	158	163	163

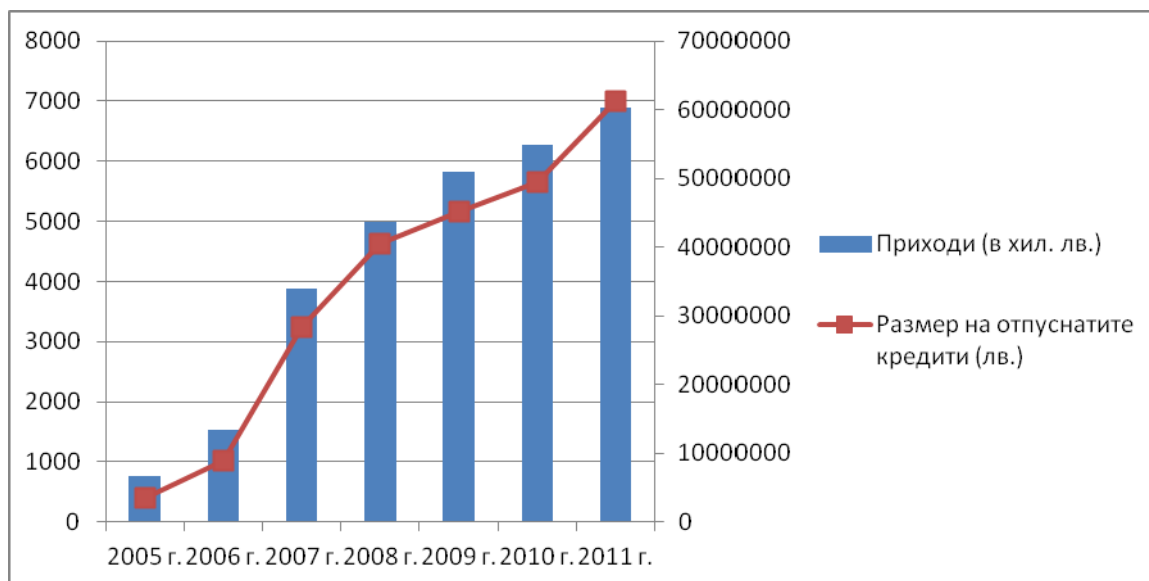


графиката, размерът на приходите на дружеството е в пряка зависимост от броя на заложните къщи. Положителен е фактът че връзката между двете величини не е линейна – размерът на приходите нараства по бързо от броя на заложните къщи, което показва, че се увеличава бързината и ефективността на отпускане на кредити.

Размер на отпуснатите кредити

Размерът на отпуснатите кредити е другият основен фактор, който определя приходите на дружеството. Анализът се усложнява допълнително, поради факта, че размерът на отпуснатите кредити се определя в определена степен и от броя на заложните къщи. Като цяло този фактор обобщава в себе си значително повече информация за дружеството – бързина на отпускане на кредитите, ефективност при отпускане и др.

Година	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Приходи (в хил. лв.)	767	1533	3891	4982	5823	6274	6893
Размер на отпуснатите кредити (лв.)	3454000	8994000	28282000	40468000	45208000	49462000	61212000



Почти пълното съвпадане на темпа на увеличение на размера на отпуснатите кредити и приходите на дружеството показва, че това за изминалата година броят на отпуснатите кредити е бил основен фактор, формиращ размера на приходите.

Анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите на дружеството за отчетния период

Търсенето на предлаганите от "София Комерс – Заложни къщи" АД услуги е в права зависимост от нивото на инфлация в страната. Тъй като през последните години то е с ниски стойности, не е оказвало съществено влияние върху реализираните от Дружеството приходи.

"София Комерс – Заложни къщи" АД предоставя кредити в национална валута. Постъпленията от дейността и разходите за нейната издръжка са в български лева, поради което промените във валутния курс не са оказвали съществено значение върху дейността на компанията.

4. Задължение за разкриване

Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не са известни тенденции, събития или рискове, които да има голяма вероятност да окажат значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството или резултатите от дейността му.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

След годишното счетоводно приключване са настъпили следните важни събития:

- На 27.01.2012 г. "София Комерс – Заложни къщи" АД оповести своя тримесечен отчет за 4-то тримесечие на 2011 г.

III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Поради характера на извършваната дейност Дружеството не провежда изследвания и не извършва разработки.

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ

През 2012 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД ще се съобразява със световната икономическа обстановка и тази в страната.

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

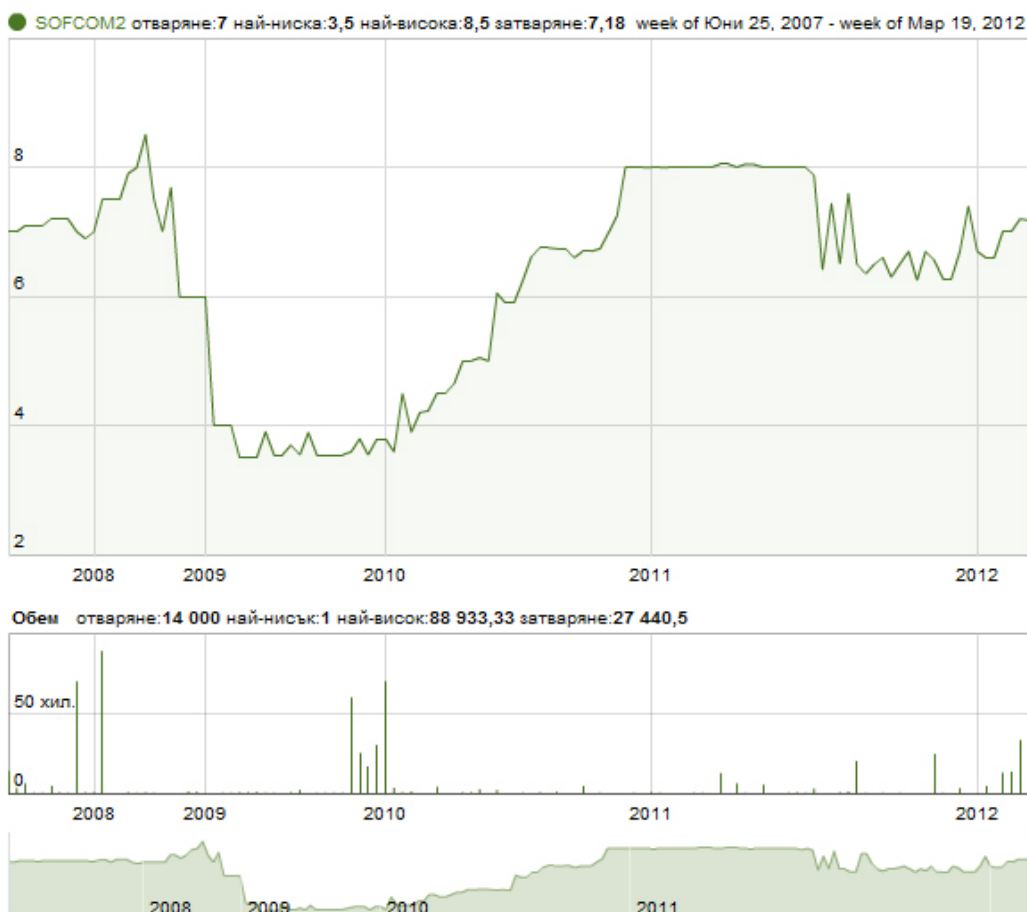
Дружеството ще следи за максимално бързо реализиране на загубени залози и редуциране на всички ненужни разходи.

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Привилегировани акции - SOFCOM

Акциите на дружеството се търгуват на БФБ – София от 31.01.2007 г. За периода от листването им цената на акциите се движи в диапазона между 2,76 лв. и 7,00 лв. за акция.

София Комерс - Заложни къщи - Обикновени акции (SOFCOM2)

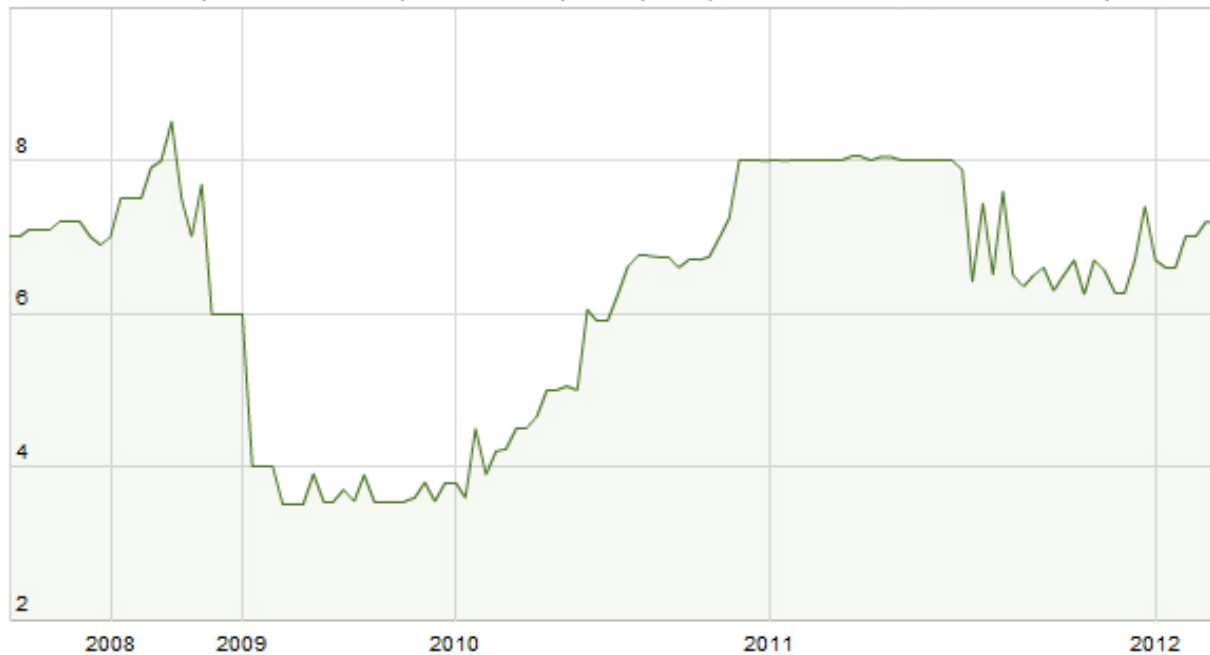


Обикновени акции – SOFCOM2

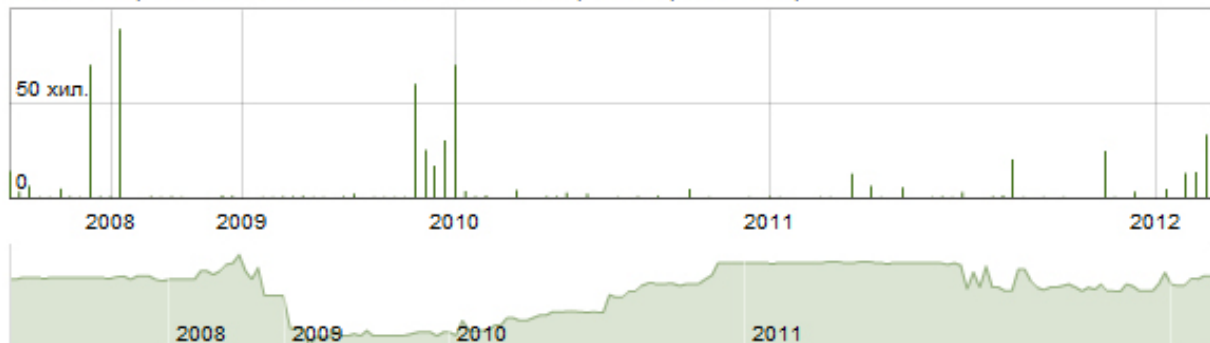
Акциите на дружеството се търгуват на БФБ – София от 27.06.2007 г. За периода от листването им цената на акциите се движи в диапазона между 3,00 лв. и 8,50 лв. за акция.

София Комерс - Заложни къщи - Обикновени акции (SOFCOM2)

● SOFCOM2 отворяне:7 най-ниска:3,5 най-висока:8,5 затваряне:7,18 week of Юни 25, 2007 - week of Мар 19, 2012



Обем отворяне:14 000 най-нисък:1 най-висок:88 933,33 затваряне:27 440,5



VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА

През отчетния период дружеството не е издавало нови емисии ценни книжа.

VII. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНОВО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ

През отчетния период върху дейността на Дружеството не са оказвали влияние необичайни или спорадични събития и показатели, сделки или съществени икономически промени, които да са дали съществено отражение върху размера на отчетените приходи от дейността и извършените разходи.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНОВО ВЛИЯНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА

Дружеството няма информация за сключени големи сделки, които могат да повлияят върху дейността на дружеството.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

През отчетния период дружеството не е сключвало сделки между емитента и свързани лица.

X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Брой и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето; основанието за придобиванията, извършени през годината.

През 2011 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД е придобило 60 000 броя собствени акции, с номинал 1 лв. Цената на придобиване на 1 акция е 6,50лв. Общата сума е 390 000 лв.

Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Към датата на този годишен доклад Дружеството притежава 60 000 собствени акции. Това възлиза на 2.5% от стойността на капитала.

XI. СЛУЧАИ, ПРИРАВНЕНИ НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

Акции на Дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на дружеството.

Акции на Дружеството не са придобити и не се притежават от друго дружество, в което Дружеството пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

Дружеството не е приемало собствени акции или акции на Дружество по предходното изречение в залог.

XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН И ДР.

Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

През 2011 година на г-н Йоско Тошев Хинков – изпълнителен директор (до 15.12.2011г.), е изплатена обща сума в размер на 23 905 лв.

През 2011 година на г-н Христо Димитров Сапунджиев – председател на съвета на директорите до (30.06.2011г.), е изплатена сума в размер на 10 000 лв.

През 2011 година на г-н Тодор Ангелов Вачев – председател на съвета на директорите от (30.06.2011г.), е изплатена сума в размер на 10 500 лв.

През 2011 г. на г-н Вангел Георгиев Вангелов – независим член на съвета на директорите, за периода от избирането му като независим член на съвета на директорите – 16 395 лв.

Информация за притежавани от членовете на СД акции на "София Комерс - Заложни Къщи" АД поотделно от всеки от тях и като процент от всеки клас, както и предоставени им от дружеството опции върху негови ценни книжа

Членовете на Съвета на директорите на "София Комерс - Заложни Къщи" АД притежават акции от капитала на дружеството, както следва:

- Господин Тодор Ангелов Вачев – председател на СД на емитента - притежава пряко 473 050 (четиристотин седемдесет и четири хиляди и петдесет) обикновени акции по 1 (един) лев всяка, на обща стойност от 473 050 (четиристотин седемдесет и четири хиляди и петдесет) лева, представляващи 19.71 % от капитала на "София Комерс – Заложни Къщи" АД и 23.65 % от емисията обикновени акции.
- Госпожица Ирена Тодорова Вачева – изпълнителен директор на емитента - притежава пряко 79 120 (четиристотин седемдесет и четири хиляди и петдесет) обикновени акции по 1 (един) лев всяка, на обща стойност от 79 120 (четиристотин седемдесет и четири хиляди и петдесет) лева, представляващи 3.3 % от капитала на "София Комерс – Заложни Къщи" АД и 3.96 % от емисията обикновени акции.
- Господин Вангел Георгиев Вангелов – независим член на съвета на директорите – притежава пряко 95 000 (деветдесет и пет хиляди) обикновени акции по 1 (един) лев всяка, на обща стойност от 95 000 (деветдесет и пет хиляди) лева, представляващи 3.96 % от капитала на "София Комерс – Заложни къщи" АД и 4.75 % от емисията обикновени акции.

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 отчетния период не е имало прехвърляния на ценни книжа от членовете на съвета на директорите.

Към настоящия момент:

Господин Хинков не е член на управителен или контролен орган, не е бил и не е прокурист, член на висш ръководен състав или съдружник с неограничена отговорност в нито едно дружество или кооперация.

Господин Вангелов е съдружник в "ИВАНОВА И ВАНГЕЛОВ" ООД ЕИК: 175137268 и притежава 40 % от капитала на дружеството. Към настоящия момент г-н Вангелов не е прокурист и/или член на управителен орган на кооперация.

Господин Вачев е собственик на ЕТ "Карате Перфект- Тодор Вачев" ЕИК: 121260568. Към настоящия момент г-н Вачев не е прокурист и/или член на управителен орган на кооперация.

Госпожица Ирена Вачева е собственик и управител на „Имоушън” ЕООД ЕИК20249733, Притежава 100% от фирмата. Към настоящия момент г-н Вангелов не е прокурист и/или член на управителен орган на кооперация

Няма ограничение на членовете на Съвета на директорите да придобият акции и облигации на дружеството.

Договори между членовете на съвета на директорите или свързани с тях лица, сключени с дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, сключени през отчетната година

Никой от членовете на съвета на директорите или свързани с тях лица не е сключвал договори с дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, сключени през годината.

Дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране и др. подобни обезщетения

През отчетната година "София Комерс - Заложни Къщи" АД няма задължения по повод изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране и др. подобни обезщетения.

XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

През 2011 г. дружеството няма открити клонове.

XIV. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета през януари 2007 г. В периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 програмата се изпълнява от дружеството в съответствие с нейните разпоредби.

XV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА 2

Информацията по Приложение №11 е посочена изчерпателно, като конкретните текстове от Устава на Дружеството, отнасящи се до съответното обстоятелство, са цитирани изцяло за по-голяма яснота.

XVI. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Директор за връзки с инвеститорите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД е г-н Николай Драшков Христов.

Адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Дианабад, ул. Васил Калчев, бл.58, ателие 6.

Телефон за контакт: 02/962 6 90, факс: 02/962 76 63, E-mail: hristov@sofiacommerce.net.

XVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, в които задълженията или вземанията да са в размер на 10 на сто от собствения капитал.

XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО

През 2011 г. няма сделки, водени извънбалансово

XIX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството притежава 1 294 080 броя акции от "София Комерс Кредит Груп" АД с номинална стойност 1 (един) лев всяка, което представлява 18.49% от капитала на дружеството.

XX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ, ОТПУСНАТИ ИЛИ ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАДЕНИ ГАРАНЦИИ

През този отчетен период дружеството не е получавало и не е отпуснало заеми извън тези по основната му дейност .

XXI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА

През 2011 година няма настъпили промени в основните принципи на управление на "София Комерс – Заложни Къщи" АД.

XXII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

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.

Дружеството има сключен договор с външна фирма за извършване на периодични инвентаризации.

XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА

До 30.06.2011 г. дружеството има съвет на директорите в състав:

Г-н Вангел Вангелов – Член на съвета на директорите;

Г-н Христо Димитров Сапунджиев – Председател на съвета на директорите;

Г-н Йоско Тошев Хинков – Изпълнителен директор;

С решение на общото събрание на акционерите на 30.06.2011 г. г-н Сапунджиев бе освободен като член на съвета на директорите.

С решение на общото събрание на акционерите на 30.06.2011 г. г-н Вачев бе избран за Председател на съвета на директорите.

С решение на извънредно общо събрание на акционерите на 15.09.1985 г. бе освободен Г-н Хинков като изпълнителен директор;

С решение на извънредно общо събрание на акционерите на 15.09.1985 г. бе избрана Г-ца Вачева като изпълнителен директор;

Други промени през годината не са настъпвали.

XIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ МОМЕНТ МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ И ОБЛИГАЦИОНЕРИ

През 2011 година на дружеството няма известни договорности, в резултат на които могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери.

XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИЯ РИСК В ДРУЖЕСТВОТО И ПЛАНИРАНАТА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА

Дружеството не използва финансови инструменти.

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 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.

XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА

През отчетния период "София Комерс – Заложни Къщи" АД няма инвестиции в страната и чужбина.

XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНОТО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Планираната стопанска политика за 2012 г. предвижда развитието на Дружеството да бъде съобразено с пазарната конюнктура и икономическата обстановка. 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 2012 г. ще бъде подчинена на максимално оптимизиране на дейността и запазване на постигнатия пазарен дял.

През 2012 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД ще продължава да оптимизира клоновата си мрежа в гр. София и останалите градове в страната. В случай, че има нерентабилни заложни къщи – те ще бъдат затворени с оглед оптимизация на разходите, като с оглед намеренията на дружеството да разширява мрежата от заложни къщи, ще се търсят опции за нови заложни къщи на удобни за потребителите места.

През 2012 г. дружеството ще се стреми преди всичко да предложи по-добри условия на своите клиенти в сравнение с предходната отчетна година.

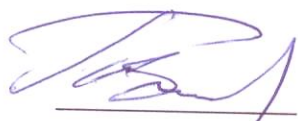
XXVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към настоящия момент дружеството не е предприело инвестиционни инициативи. В случай, че възникнат възможности за дружеството, инвестиционните намерения ще бъдат включени в дневния ред на общото събрание на акционерите.

XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената в този документ информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не е известна друга информация от съществено значение, която да бъде предоставена на неговите акционери.

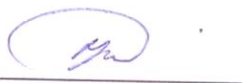
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



Тодор Вачев – председател на съвета на директорите на "София Комерс – Заложни Къщи" АД



Вангел Вангелов – член на съвета на директорите на "София Комерс – Заложни Къщи" АД



Ирена Вачева - изпълнителен директор на "София Комерс – Заложни Къщи" АД

