



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
за периода 01.10.2019 г. – 31.12.2019 г.
на групата на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД („Групата“)

Изготвени на основание чл. 100а¹, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 33а¹, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация („Наредба № 2“).

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 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.

Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, влиянието им върху резултатите в приложенияте към настоящите бележки справки, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата през останалата част от финансовата година

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.

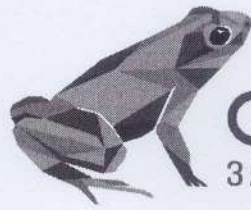
През първото тримесечие влезе в сила решение на Софийски градски съд, с което се отмени предходно решение на първоинстанционен съд и Дружеството-майка бе осъдено да заплати обезщетение в размер на 120 000 лева, ведно със законната лихва и направените разноските по делото. Дружеството-майка предприе действия 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 привилегирани акции от капитала на Дружеството в размер, изчислен съгласно Проспекта на Дружеството, за 2018 г., а именно 12 % от



СОФКОМ
ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

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 привилегировани) 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.

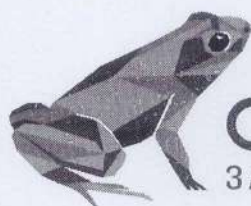
Новият устав, предвиждащ възможност за изплащане на шестмесечен дивидент, бе обявен по електронното дело на Дружеството-майка в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията на 05.07.2019 г.

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 привилегировани 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 привилегировани акции с право на глас от общо 201 154 броя привилегировани 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:



СОФКОМ
ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

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

С оглед дейността на Групата през разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща печалба в размер на 1960 хил.лева.

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

Интернет страницата на Дружеството-майка: www.sofcom.bg

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

Интернет страницата на www.x3news.com

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

Справка за актуалната търговска регистрация на Дружеството-майка и дъщерните дружества „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД и „СОФКОМ ГОЛД“ ЕООД може да бъде направена на интернет страницата на Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията: www.btra.bg.



Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет

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

Рискове и несигурност, пред които е изправена Групата до края на финансовата година

Не се очакват рискове до края на финансовата година.

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


Информация за сключени сделки със свързани лица или заинтересовани лица

През разглежданото тримесечие 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.

Информация за нововъзникнали съществени вземания или задължения за отчетния период

Няма

27.02.2020 г.


Станислав Чупетловски – изпълнителен директор на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД

