



СОФИЯ КОМЕРС
ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
"СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД
ЗА 2015 Г.**

Февруари 2016

Този доклад е изготвен съответно с изискванията на чл. 33, ал 3 от Закона за счетоводството, чл. 100 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба N2 на Комисията за финансов надзор и ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2, чл.35 ал.1, т. 2, чл.41, ал.1, т. 2. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. Обща информация за „София Комерс – Заложни къщи“ АД.....	4
Мисия	6
Визия	6
Ценности	6
II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА "СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД	10
II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.....	22
III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ	22
IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ.....	22
V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ	23
VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА	25
VII. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ	26
VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА	26
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.....	26
X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	26
XI. СЛУЧАИ, ПРИРАВНЕНИ НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ	26
XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН И ДР.	27
XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ	28
XIV. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	28
XV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА 2.....	28
XVI. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ	28
XVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	28

XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО	29
XIX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА	29
XX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ, ОТПУСНАТИ ИЛИ ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАДЕНИ ГАРАНЦИИ.....	29
XXI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА	29
XXII. ИНФОРМАЦИЯ ЗАПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА	29
XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА	29
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.....	29
XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИЯ РИСК В ДРУЖЕСТВОТО И ПЛАНИРАНАТА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА	29
XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА	31
XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНОТО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	31
XXVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	32
XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ	32

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД

1. КОРПОРАТИВЕН СТАТУС

„София Комерс-Заложни Къщи“ е акционерно дружество, с Единен идентификационен код в Търговския регистър при Агенцията по вписванията 131459062, със седалище и адрес на управление в гр. София, Столична община – бул. „Христо Ботев“ № 3. Тел. тел. (02) 962 76 63; (02) 962 96 90 факс: (02) 962 76 63 и сайт: www.sofcom.bg

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 2015 година, дружеството има над 120 обекта из цялата страна.

В структурата на дружеството работят над 150 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 друго.

През 2015 г дружеството ребрандира всичките си обекти съгласно новата визия, която иска да налага, а именно образът на жаба из цялата страна.

Така верига става още по-запомняща се в главата на клиентите и затвърждава бранда.



За да възползва от тренда на продаване на стоки онлайн, Дружеството създаде онлайн уеб магазин, където всички клиенти имат достъп до стоките, налични в отделните магазини из България.

Сайтът е: <http://vtora-upotreba.org/>



За да бъде по-близо до клиентите си, София Комерс Заложни Къщи АД създаде иновативен продукт: **ДИСТАНЦИОННА ЗАЛОЖНА КЪЩА**. Това е услуга, за хора, които нямат възможност да стигнат физически до някои от нашите магазини. За целта осигуряваме консултант по домовете, който върши работа на подвижна заложна къща.

2. МИСИЯ И ЦЕННОСТИ



Мисия

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

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

Визия

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

Ценности

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

3. СЪУЧАСТИЯ И ЧЛЕНСТВО В ОРГАНИЗАЦИИ

- Асоциация на заложените къщи в България
- Българска фондова борса – София АД
- Централен Депозитар АД

4. РЕЗЮМЕ НА 2015

И през изминалата 2015 г. , „София Комерс Заложни Къщи“ АД продължава да отчита добри финансови резултати и да оправдава доверието на клиенти и контрагенти.

Дружеството 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.

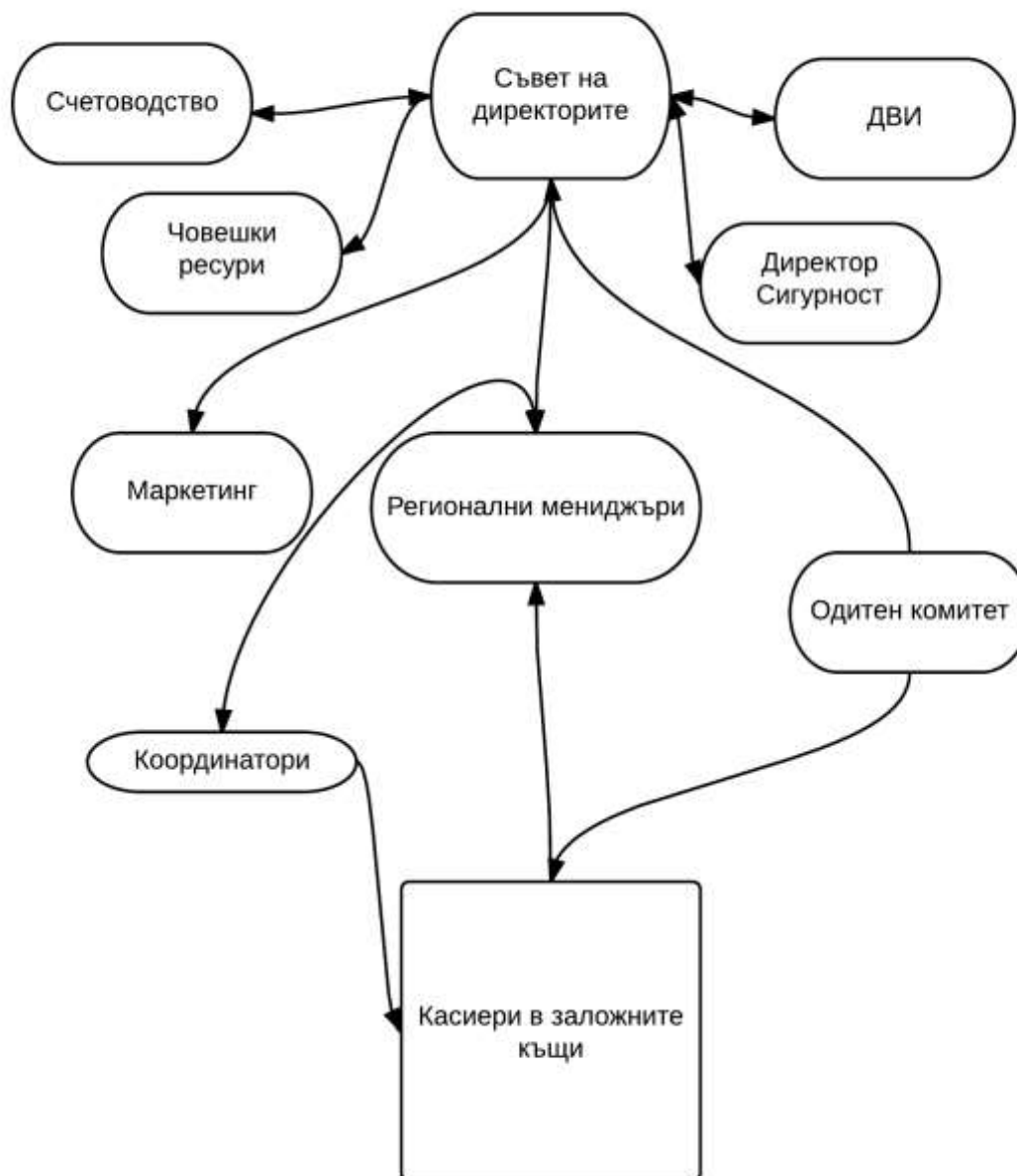
Управлението продължи да бъде насочено към балансиран растеж с умерен риск, с цел запазване на високото качество на обслужване и търсене на нови пазари.

Дружеството започна 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.

Някои от кампаниите, проведени през 2015 г.:

- Пиар инициативи
- Маркетингово пазарно проучване
- Наемане на външен консултант, с цел подобряване на мениджмънта и налагане на международни стандарти на локани ниво.

5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА



II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА "СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД

1. РАЗВИТИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

"София Комерс – Заложни къщи" АД е основано през 1993 г. и оперира на вътрешния пазар. София Комерс има над 20 годишен опит в сферата на финансовото посредничество и добре утвърдено име в бранша.

Компанията управлява над 120 заложни къщи из цяла България.

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

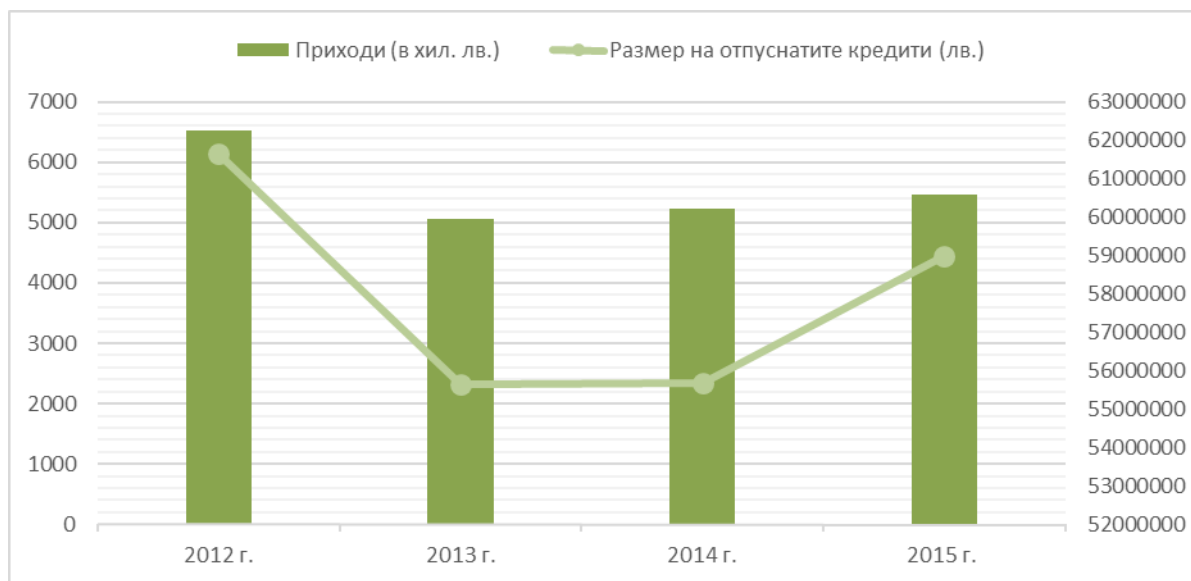
През 2005 г. София Комерс е преобразувано в публично дружество, а от 2007г. акции се търгуват на БФБ.



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

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Приходи (в хил. лв.)	6525	5056	5230	5465
Размер на отпускнатите кредити (лв.)	61639000	55648938	55695119	58997427

За 2015 г. Дружеството е отпуснало кредити на стойност **5 465 000** лв., което е покачване с близо 5% за предходната година.



През изминалата година се стартира анализ и оптимизация на вътрешните процеси на фирмата.

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

И през 2015 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.

2. ЛИКВИДНОСТ

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

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

Основни пътища за повишаване на продажбите, закупуване на нови обекти и генериране на по-голям паричен поток са повишаване обема на отпуснати кредити и стремеж за увеличаване на лихвения процент, където е възможно това.

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	9050	12610	10856	12327
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	325	436	280	3034
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	5583	5042	6298	7411
Парични средства (в хил. лв.)	3463	7568	4554	4261
Текущи задължения (в хил. лв.)	325	436	280	3034
Коефициент на обща ликвидност	27,83	28,92	38,77	4,06
Коефициент на бърза ликвидност	27,83	28,92	38,76	3,85
Коефициент на незабавна ликвидност	10,66	17,36	16,26	1,40
Коефициент на абсолютна ликвидност	10,66	17,36	16,26	1,40

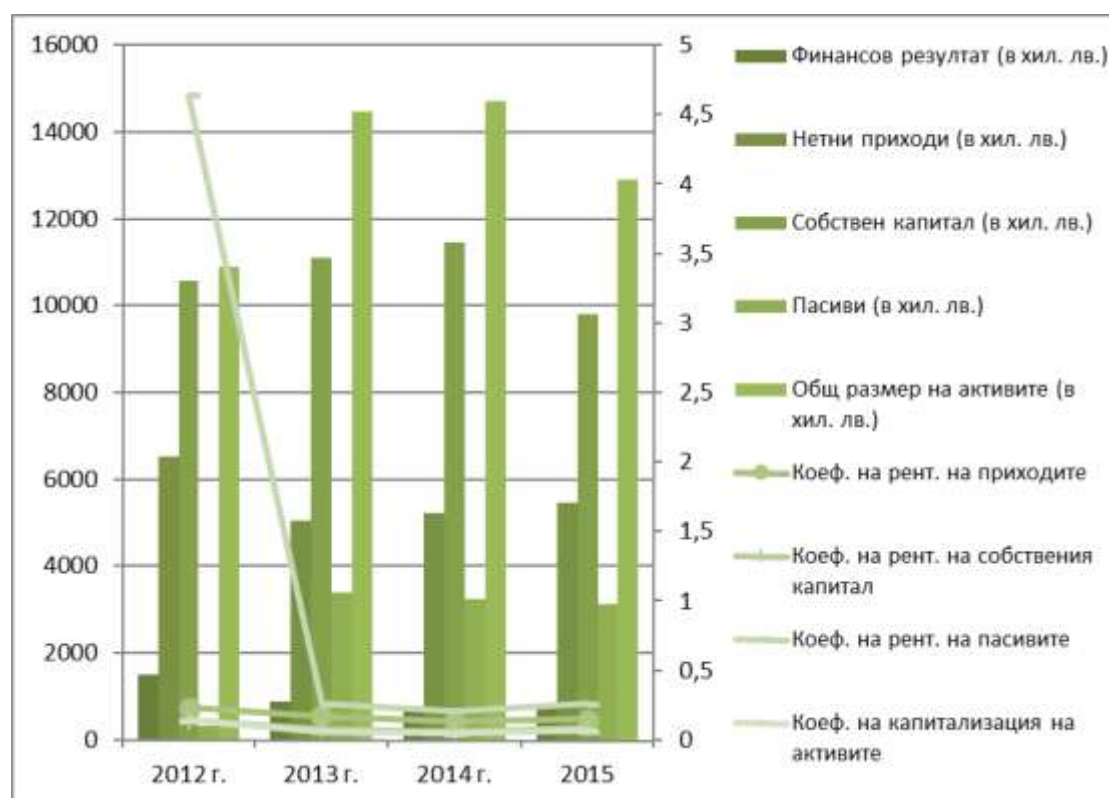
Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е било изложено на ценови, кредитен, ликвиден риск или риск на паричния поток.

През 2015 г. Дружеството продължава да усвоява и инвестира облигационна емисия от конвертируеми облигации на стойност 3 000 000 лв.

3. РЕНТАБИЛНОСТ

Показатели за рентабилност

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Финансов резултат (в хил. лв.)	1508,00	868,00	667,00	805,00
Нетни приходи (в хил. лв.)	6525,00	5056,00	5230,00	5465,00
Собствен капитал (в хил. лв.)	10576,00	11085,00	11458,00	9785,00
Пасиви (в хил. лв.)	325,00	3380,00	3253,00	3124,00
Общ размер на активите (в хил. лв.)	10901,00	14465,00	14711,00	12909,00
Коеф. на рент. на приходите	0,23	0,17	0,13	0,15
Коеф. на рент. на собствения капитал	0,14	0,08	0,06	0,08
Коеф. на рент. на пасивите	4,64	0,26	0,21	0,26
Коеф. на капитализация на активите	0,14	0,06	0,05	0,06

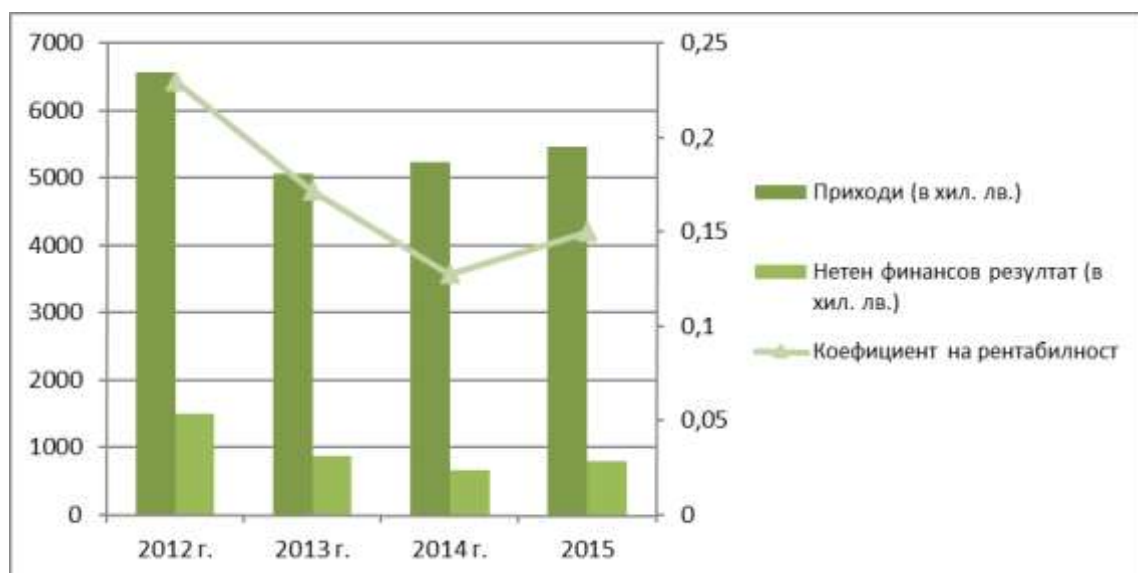


Дружеството задържа приличен коефициент на рентабилност.

Коефициент на рентабилност на приходите

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Приходи (в хил. лв.)	6562	5056	5230	5465
Нетен финансов резултат (в хил. лв.)	1508	868	667	805
Коефициент на рентабилност	0,23	0,17	0,13	0,147301

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

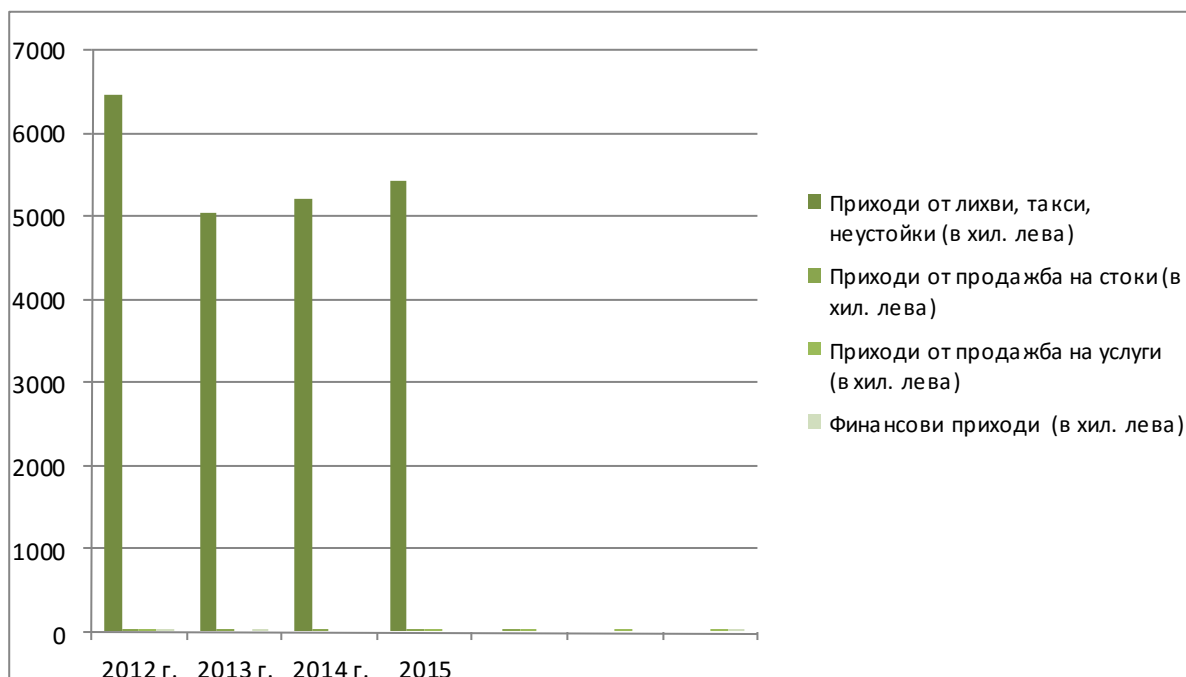


4. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Тодор Вачев	19,73%
Калоян Ленков	14,85%
Други	37,08%
София Комерс Кредит Груп АД	12,93%
Чавдар Герасимов	15,41%

Към момента на изготвяне на настоящия отчет акционерният капитал на "София Комерс – Заложни Къщи" АД е 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) лева. Капиталът на Дружеството е разпределен в 2 000 000 (два милиона) обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка, всяка с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право да се участва в управлението, право на информация и право да се обжалват решенията на Общото събрание на акционерите от тях 180 000 (сто и двадесет хиляди) са обратно изкупени от дружеството и не притежават гореизброените права и 400 000 (четиристотин хиляди) привилегировани акции, всяка една, даваща същите права като обикновените акции, като правото на дивидент е гарантирано.

5. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ



Приходи на "София Комерс – Заложни къщи" АД

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

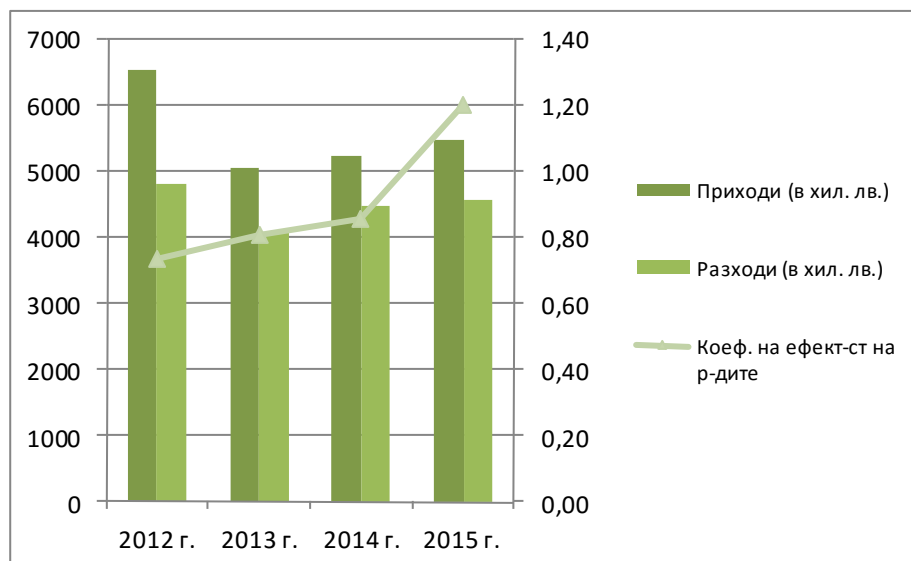
Структура на приходите на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Приходи от лихви, такси, неустойки (в хил. лева)	6470	5039	5210	5435
Приходи от продажба на стоки (в хил. лева)	2	0	1	0
Приходи от продажба на услуги (в хил. лева)	0	1	0	0
Други приходи (в хил. лева)	53	16	19	30
Финансови приходи (в хил. лева)	0	0	0	0
Общо приходи (в хил. лева)	6525	5056	5230	5465

През 2015 г. "София Комерс – Заложни къщи" АД приходите се увеличават. Общият размер на приходите е 5 435 хил. лв. спрямо 5210 хил. лв. за 2014 г. Този ръст се дължи основно на увеличаване на приходите от лихви, такси и неустойки.

Коефициент на ефективност на приходите

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Приходи (в хил. лв.)	6525	5056	5230	5465
Разходи (в хил. лв.)	4796	4076	4470	4557
Коеф. на ефект-ст на пр-дите	1,36	1,24	1,17	1,20

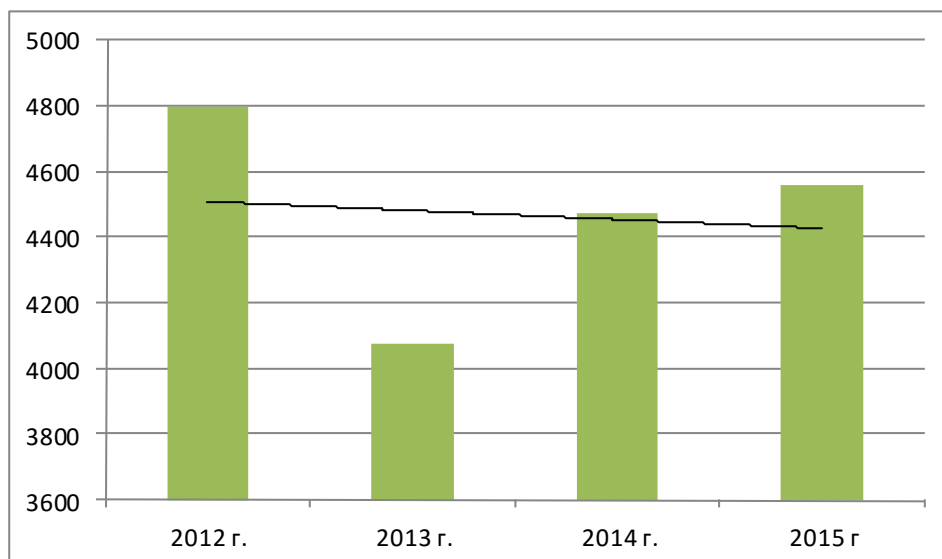


Коефициентът на ефективност на приходите дава информация за разхода, който е извършен за реализиране на един лев приход. Коефициентът на ефективност на приходите следва да не бъде по-голям от 0,95. Това става ясно от таблицата, дружеството изпълнява това изискване и през 2015 г.

6. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Разходи на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
РАЗХОДИ (в хил. лв.)	4796	4076	4470	4557
Ръст	0,15	-0,15	0,10	0,02

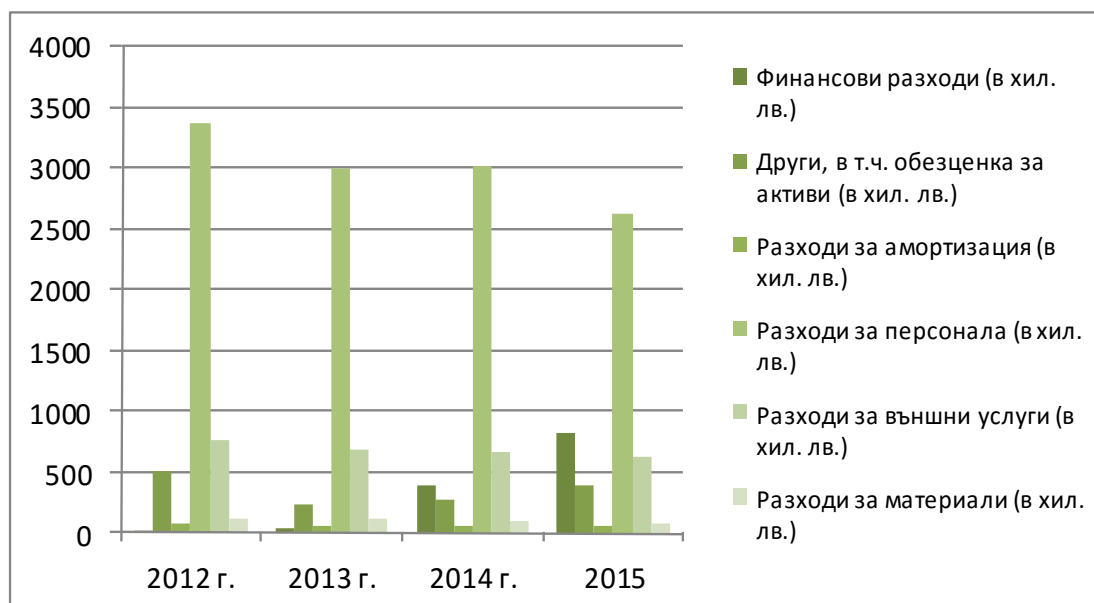


Структурата на разходите включва следните компоненти: разходи за материали, разходи за външни услуги, разходи за персонала, разходи за амортизация, други разходи и финансови разходи. Разпределението по видове разходи е следното:

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

Основните разходни компоненти на разходите за материали са следните:

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Разходи за материали (в хил. лв.)	111	104	94	65
Разходи за външни услуги (в хил. лв.)	753	684	664	611
Разходи за персонала (в хил. лв.)	3362	2986	3021	2628
Разходи за амортизация (в хил. лв.)	61	49	47	47
Други, в т.ч. обезценка за активи (в хил. лв.)	503	225	259	393
Финансови разходи (в хил. лв.)	6	28	385	813
Общо разходи (в хил. лв.)	4796	4076	4470	4557



Намаляване на разходи за материали се дължи най-вече на оптимизацията на работата. Оптимизират се и разходите за персонал и амортизация.

Увеличението на финансовите разходи се дължи на лихвените плащания по облигационния заем на Дружеството.

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015
Разходи за дълг. активи под 700 лв. (в хил. лв.)	40	32	38	23
Други разходи за материали (в хил. лв.)	71	72	56	42
Общо разходи за материали (в хил. лв.)	111	104	94	65
Телекомуникационни разходи (в хил. лв.)	95	98	87	68
Разходи за наеми на офиси (в хил. лв.)	389	365	373	308
Други разходи (в хил. лв.)	56	17	25	38
Разходи за охрана (в хил. лв.)	69	69	65	52
Разходи за конс. и др. проф. услуги (в хил. лв.)	131	114	108	142
Разходи за такси (в хил. лв.)	13	21	6	3
Общо разходи за външни услуги (в хил. лв.)	753	684	664	611
Разходи за заплати (в хил. лв.)	3019	2646	2696	2159
Разходи за соц. и здр. Осигуряване (в хил. лв.)	285	269	257	208
Възнагр. по договор за контрол и упр. (в хил. лв.)	58	57	55	246
Р-ди за задълж. към перс. при пенс-не (в хил. лв.)	0	14	13	15
Общо разходи за персонала (в хил. лв.)	3365	2986	3021	2628

Показатели за финансова автономност и задлъжнялост

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Собствен капитал (в хил. лв.)	10576	11085	11458	9785
Пасиви (в хил. лв.)	325	3380	3253	3124
Коефициент на фин. автономност	32,54	3,28	3,52	3,13
Коефициент на задлъжнялост	0,03	0,30	0,28	0,32



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.

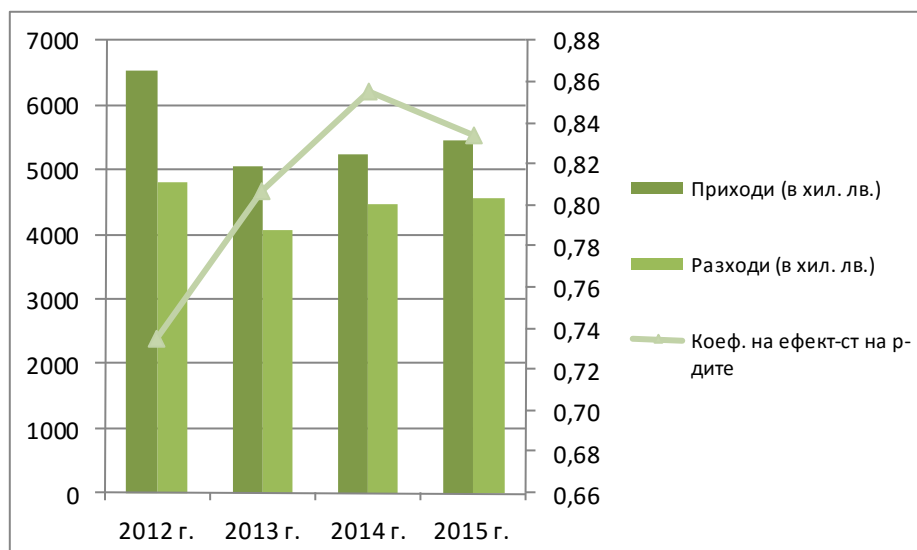
Тенденции и рискове, които са имали или които, според очакванията на управителните органи, ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на дружеството.

Въпреки финансовата криза, дружеството продължава да показва добри резултати.

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

Отношението “приходи/разходи” за 2015 г. се е запазило. Състоянието се илюстрира на следващата таблица и графика:

Година	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Приходи (в хил. лв.)	6525	5056	5230	5465
Разходи (в хил. лв.)	4796	4076	4470	4557
Коеф. на ефект-ст на р-дите	0,74	0,81	0,85	0,83



Фактори за нарастване на приходите и степен на влияние

Приходите са тясно свързани с икономическата обстановка в страна ни. В зависимост от оптимизацията на дейността.

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.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Не са настъпвали

III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

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

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ

През 2016 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД ще се съобразява със световната икономическа обстановка и тази в страната.

Облигационната емисия ще продължава да бъде използвана за закупуване на конкурентни вериги и за развитие извън граница.

Предвижда се нейното връщане през декември.

Дружеството ще превърне привилегированите си акции в обикновени, поради изтичането на тази емисия и ще изплати последен дивидент.

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.

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

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ

Привилегировани акции – SOFCOM

София Комерс – Заложни къщи - Привилегировани акции (SOFCOM)

SOFCOM отворяне: 5,999 най-ниска: 2,81 най-висока: 6,92 затваряне: 4,19 Яну 2007 - Фев 2016



Акцията на дружеството се търгува на БФБ – София от 31.01.2007 г.

За периода на отчета цената на привилегированите акции се движи в диапазона между 5,10 лв. и 8 лв. за акция.

Обикновени акции – SOFCOM2

София Комерс - Заложни къщи - Обикновени акции (SOFCOM2)

SOFCOM2 отворяне: 7 най-ниска: 3,5 най-висока: 8,5 затваряне: 4,017 Юни 2007 - Фев 2016



Акциите на дружеството се търгуват на БФБ – София от 27.06.2007 г. За периода на отчета цената на обикновените акции се движи в диапазона между 5,80 лв. и 7,60 лв. за акция.

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

Както е посочено в Проспекта, ръководството на София Комерс Заложни къщи АД предвижда набраните средства да бъдат използвани за разширяване дейността на дружеството (закупуване на конкурентни вериги заложни къщи, откриване на нови обекти, модернизиране на ИТ системата, и осигуряване на по-голяма ликвидност на съществуващите обекти).

Предназначение	Сума (лева)	Пояснение
Проучване на пазара	20 000	Пазарно проучване за югозападна България
Завземане на пазарен дял	426 000	Закупуване на вземания от конкуренти заложни къщи
Разпознаваемост на бранда	36 000	Замерване, изработка на нова визия на всички съществуващи обекти
Финансиране на нова верига за финансови услуги	200 000	Финансиране на нова верига за финансови услуги - Спешкеш Еоод
Закупуване на нови обекти	40 000	Пазарно проучване за северозападна България и откриване на 2 нови обекта
ОБЩО	722 000	

На 12.12.2013 г. приключи успешно публичното предлагане, а на 21.12.2013 г. в Търговския регистър е обявен за сключен новият облигационен заем. Дружеството **набра 1 505 800 евро**. от емисията. **Нетната сума на приходите от публичното предлагане** след приспадане на разходите на Емитента по неговото извършване, изплатените комисионни, възнаграждения и др. разходи, включително таксите, платени на КФН, **е в размер на 2 882 000 лв. (1 473 543 евро)**.

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

През отчетния период няма събития с необичаен за дружеството характер.

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

Дружеството не е сключвало такива сделки.

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 2015 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД е придобило 60 000 собствени акции.

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 съвета на директорите

През 2015 година възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите възлизат на 670 хил. 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

Господин Тодор Ангелов Вачев – председател на СД на емитента - притежава – пряко 19,73 % и непряко (чрез дъщеря му Ирена Тодорова Вачева, която притежава 3.3% и чрез сина му- Чавдар-Ангел Тодоров Вачев, който притежава 3,96%) - общо 26,98 %. от капитала на "София Комерс – Заложни Къщи" АД

Госпожица Ирена Тодорова Вачева – Изпълнителен директор на емитента - притежава пряко 79 120 обикновени акции по 1 лев всяка, на обща стойност 79 120 лева, представляващи 3,3 % от капитала на "София Комерс – Заложни Къщи" АД и непряко чрез баща си Тодор Ангелов Вачев 473 425 обикновени акции - 19,73%, общо 23.03% от капитала на "София Комерс – Заложни Къщи" АД

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 31.12.2015г:

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

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-ца Вачева не е прокурист и/или член на управителен орган на кооперация.

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 2015 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 01.01.2015 г. – 31.12.2015 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 Костадин Крантев.

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:

office@sofcom.bg

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 2015 г. няма сделки, водени извън балансово

XIX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството притежава 294 080 броя акции от "София Комерс Кредит Груп" АД с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

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 отпускало заеми.

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

През 2015 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.

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

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 2015 година на дружеството няма известни договорености, 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

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

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от отдел “Финансово-счетоводен” съгласно политиката, определена от Съвет на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

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

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

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

Риск на паричния поток

Рискът на паричния поток се отнася до колебания в размера на бъдещите парични потоци, генерирани от дейността на Дружеството. За "София Комерс – Заложни Къщи" АД към датата на отчета не съществува значителен риск на паричния поток.

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 2016 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 2016 г. ще бъде подчинена на максимално оптимизиране на дейността и запазване на постигнатия пазарен дял.

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

Ще се закупуват нови обекти.

Очаква се сериозна международна експанзия на дружеството в съседните ни държави. Разработва се стратегия „Нови пазари“. Възможни е закупуването на конкурентни вериги, както и разрастване под формата на франчайз.

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

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.



Ирена Вачева

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