



**СОФИЯ КОМЕРС**  
ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
"СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД  
ЗА 2013 Г.**

**Март 2014**

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
1. Корпоративен статус.....	4
2. Мисия и ценности .....	5
3. Съучастия и членство в организации .....	5
4. Резюме на 2013.....	5
5. Организационна структура.....	6
II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА "СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД .....	7
1. История за развитието на дружеството .....	7
2. Ликвидност .....	8
3. Рентабилност .....	10
4. Капиталови ресурси .....	11
5. Резултати от дейността му .....	12
6. Разходи на дружеството .....	13
II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.....	17
III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ .....	17
IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ.....	17
V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ .....	18
VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА .....	19
VII. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ .....	19
VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ЗА ЕМИТЕНТА .....	19
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.....	19
X. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....	19
XI. СЛУЧАИ, ПРИРАВНЕНИ НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ .....	19

XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН И ДР. .....	20
XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ .....	21
XIV. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	21
XV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА 2 .....	21
XVI. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ .....	22
XVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	22
XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО .....	22
XIX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА .....	22
XX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ, ОТПУСНАТИ ИЛИ ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАДЕНИ ГАРАНЦИИ.....	22
XXI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА .....	22
XXII. ИНФОРМАЦИЯ ЗАПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА .....	22
XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ГОДИНАТА .....	23
XIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ МОМЕНТ МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ И ОБЛИГАЦИОНЕРИ.....	23
XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИЯ РИСК В ДРУЖЕСТВОТО И ПЛАНИРАНАТА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА .....	23
XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА .....	25
XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНОТО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	25
XXVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	25
XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ .....	25
XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИЯ РИСК В ДРУЖЕСТВОТО	
XXVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА	
XXVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНОТО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	
XXVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	
XXIX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ	

## 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](http://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 началото на 2013 година, дружеството има над 150 обекта из цялата страна.

В структурата на дружеството работят над 200 души. Повече от 10 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.

## 2. Мисия и ценности

„София Комерс Заложни Къщи“ АД се стреми да стане най-голямата и успешна верига за заложни къщи, не само в България, като досега, но и на Балканския полуостров.

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

## 3. Съучастия и членство в организации

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

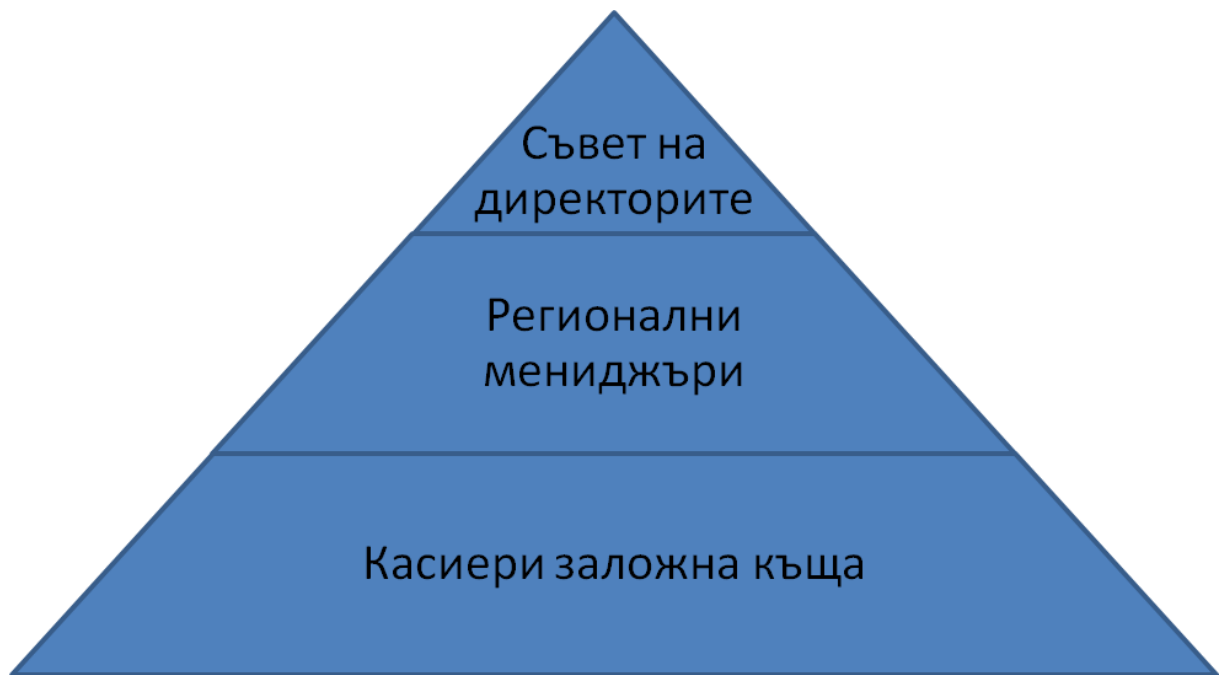
## 4. РЕЗЮМЕ НА 2013

И през изминалата 2013 г. , въпреки изострената конкуренция и на фона на променливата и неспокойна обстановка на международните финансови пазари, „София Комерс Заложни Къщи“ АД продължава да отчита добри финансови резултати и да оправдава доверието на клиенти и контрагенти.

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 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.

## 5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА



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

### 1. ИСТОРИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

"София Комерс – Заложни къщи" АД е основано през 1993 г. и оперира на вътрешния пазар. София Комерс има над 15 годишен опит в сферата на финансовото посредничество и добре утвърдено име в бранша.

Компанията управлява над 150 заложни къщи из цяла България.

Броят на заложните къщи отчита постоянна тенденция на растеж, като през 2003 г. броят е 40, а в края на 2011 г. надхвърля 150.

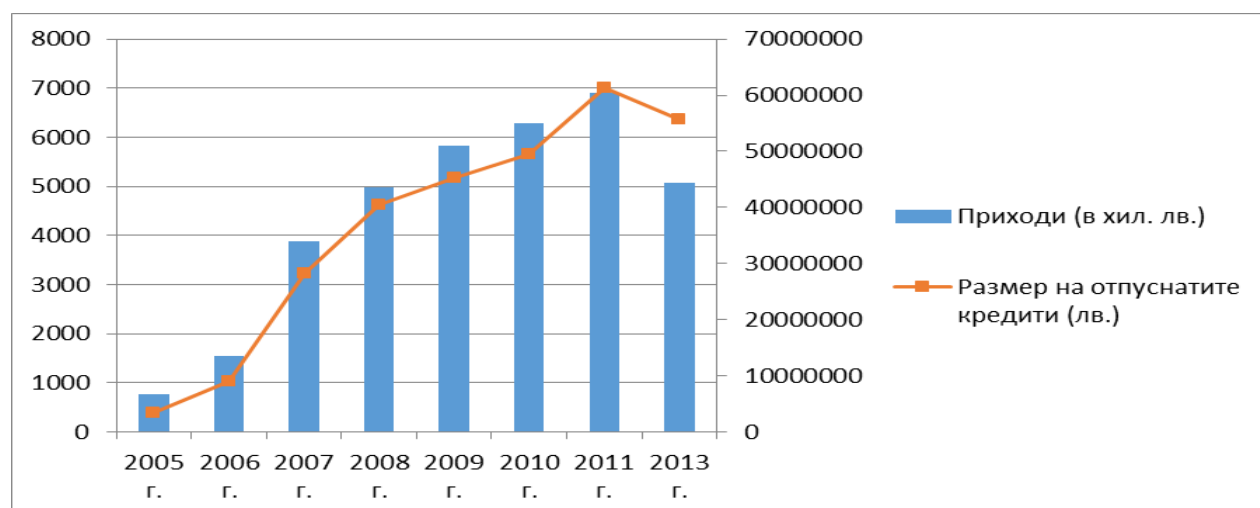
През 2005 г. София Комерс е преобразувано в публично дружество, а от 2007г. акции се търгуват на БФБ.

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

През тази отчетна година са закрити 1 обекта, но дружеството е отворило нови 5 заложни къщи, с което броят на обектите става 151.

Година	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Приходи (в хил. лв.)	5823	6274	6893	6525	5075
Размер на отпуснатите кредити (лв.)	45208000	49462000	61212000	61639000	55649000

За 2013 г. Дружеството е отпуснало кредити на стойност 55649000 лв.





И през 2013 година продължава ежемесечния анализ на пазара. Поради променящата се среда дружеството продължава да закрива и открива нови обекти с цел максимизирането на печалбата и затвърждаване на печеливши пазарни позиции.

Разработват се нови стратегии за разширяване на пазарния дял отвъд граница и запазване на водещата позиция на национално ниво.

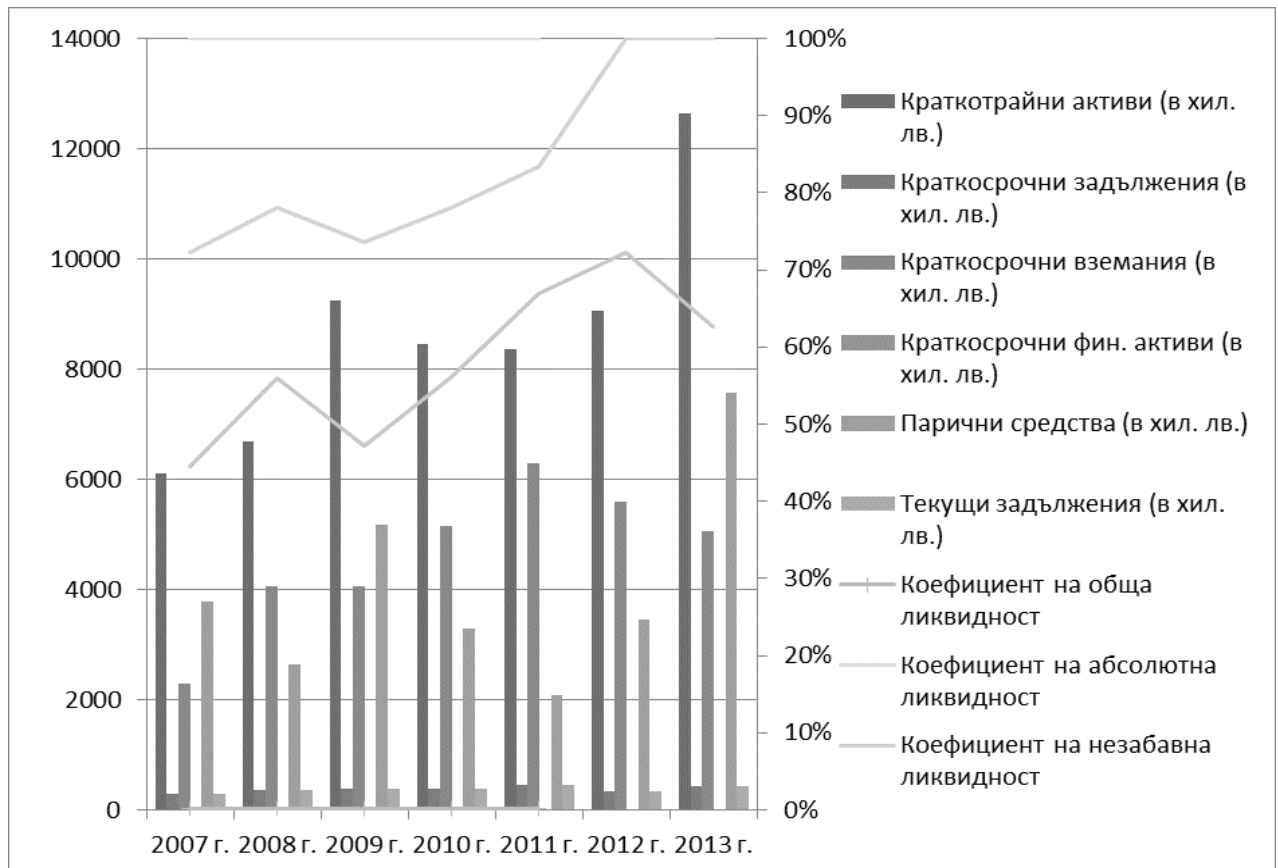
И през 2013 година счетоводно-информационната система, която обхваща 100% от заложените къщи в страната, функционира ефективно. Тя бива обновявана и коригирана, с цел оптималното анализиране и контролиране на всеки един обект.

## 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 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	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	8441	8365	9050	12636
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	394	444	325	436
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	5145	6291	5583	5068
Краткосрочни фин. активи (в хил. лв.)	0	0	0	0
Парични средства (в хил. лв.)	3294	2074	3463	7568
Текущи задължения (в хил. лв.)	394	444	325	436
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	<b>21,42</b>	<b>18,84</b>	<b>27,83</b>	<b>28,98</b>
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	<b>21,42</b>	<b>18,84</b>	<b>27,83</b>	<b>28,98</b>
<b>Коефициент на незабавна ликвидност</b>	<b>8,36</b>	<b>4,67</b>	<b>10,66</b>	<b>17,36</b>
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	<b>8,36</b>	<b>4,67</b>	<b>10,66</b>	<b>17,36</b>

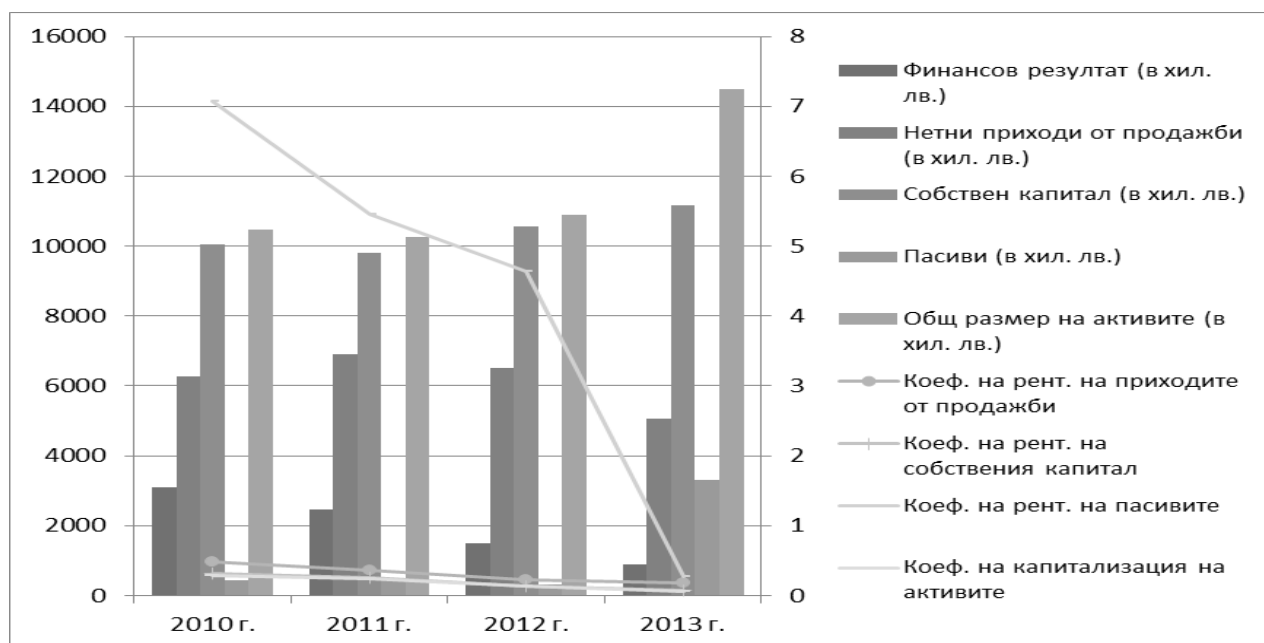


Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е било изложено на ценови, кредитен, ликвиден риск или риск на паричния поток. През декември 2013г. Дружеството пусна облигационна емисия от конвертируеми облигации на стойност 3 000 000лв.

### 3. РЕНТАБИЛНОСТ

#### Показатели за рентабилност

Година	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Финансов резултат (в хил. лв.)	3092	2459	1508	895
Нетни приходи от продажби (в хил. лв.)	6274	6892	6525	5075
Собствен капитал (в хил. лв.)	10049	9818	10576	11171
Пасиви (в хил. лв.)	437	450	325	3313
Общ размер на активите (в хил. лв.)	10486	10268	10901	14484
<b>Коеф. на рент. на приходите от продажби</b>	<b>0,49</b>	<b>0,36</b>	<b>0,23</b>	<b>0,18</b>
<b>Коеф. на рент. на собствения капитал</b>	<b>0,31</b>	<b>0,25</b>	<b>0,14</b>	<b>0,08</b>
<b>Коеф. на рент. на пасивите</b>	<b>7,08</b>	<b>5,46</b>	<b>4,64</b>	<b>0,27</b>
<b>Коеф. на капитализация на активите</b>	<b>0,29</b>	<b>0,24</b>	<b>0,14</b>	<b>0,06</b>



Дружеството задържа приличен коефициент на рентабилност.

#### Коефициент на рентабилност на приходите

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	13,66%
Други	25,27%
София Комерс Кредит Груп АД	14,65%
Чавдар Герасимов	15,41%
ПОК ДСК Родина	7,98%

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 120 000 (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

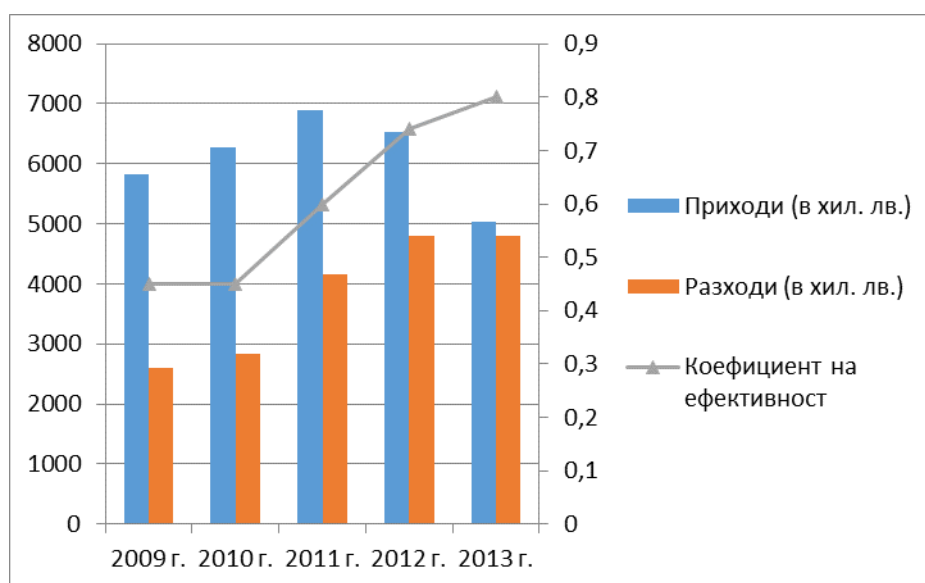
Година	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Приходи от лихви, такси, неустойки (в хил. лева)	6203	6795	6470	5039
Приходи от продажба на стоки (в хил. лева)	0	0	2	0
Приходи от продажба на услуги (в хил. лева)	8	1	0	1
Други приходи (в хил. лева)	63	96	53	35
Финансови приходи (в хил. лева)	0	1	0	0
Общо приходи (в хил. лева)	6274	6893	6525	5075

През 2013 г. "София Комерс – Заложни къщи" АД приходите намаляват. Общият размер на приходите е 5 075 хил. лв. спрямо 6525 хил. лв. за 2012 г. Този спад се дължи основно на намаляване на приходите от лихви, такси и неустойки.

### Коефициент на ефективност на приходите

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

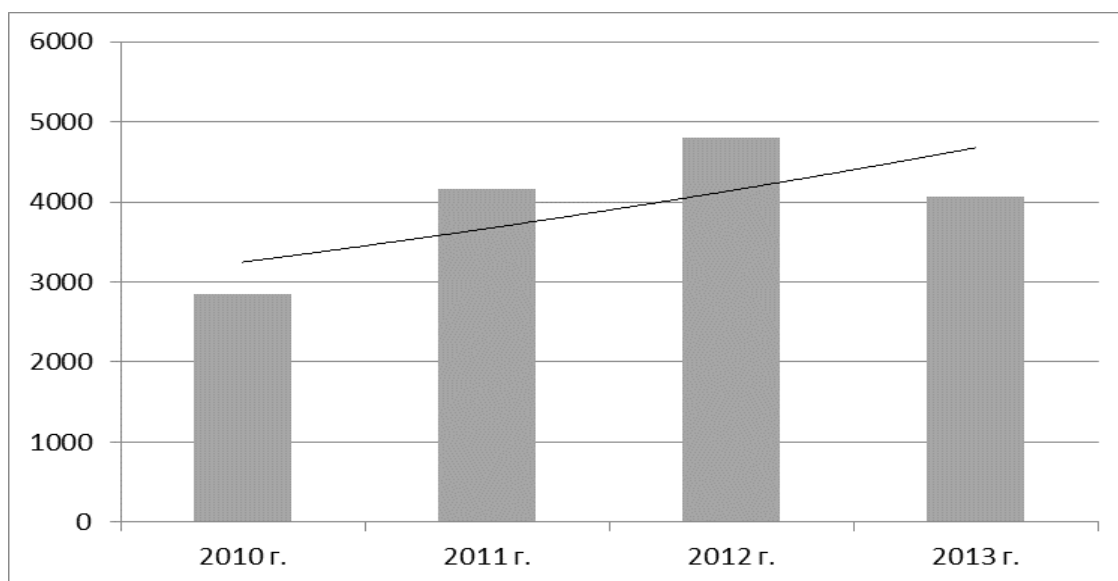
Коефициентът на ефективност на приходите следва да не бъде по-голям от 0,95. Това става ясно от таблицата, дружеството изпълнява това изискване и през 2013 г.



## 6. РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

### Разходи на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Година	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
РАЗХОДИ (в хил. лв.)	2841	4162	4796	4064
РЪСТ (2005 г. - 2006 г.)	0,09	0,46	0,15	0,18



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:

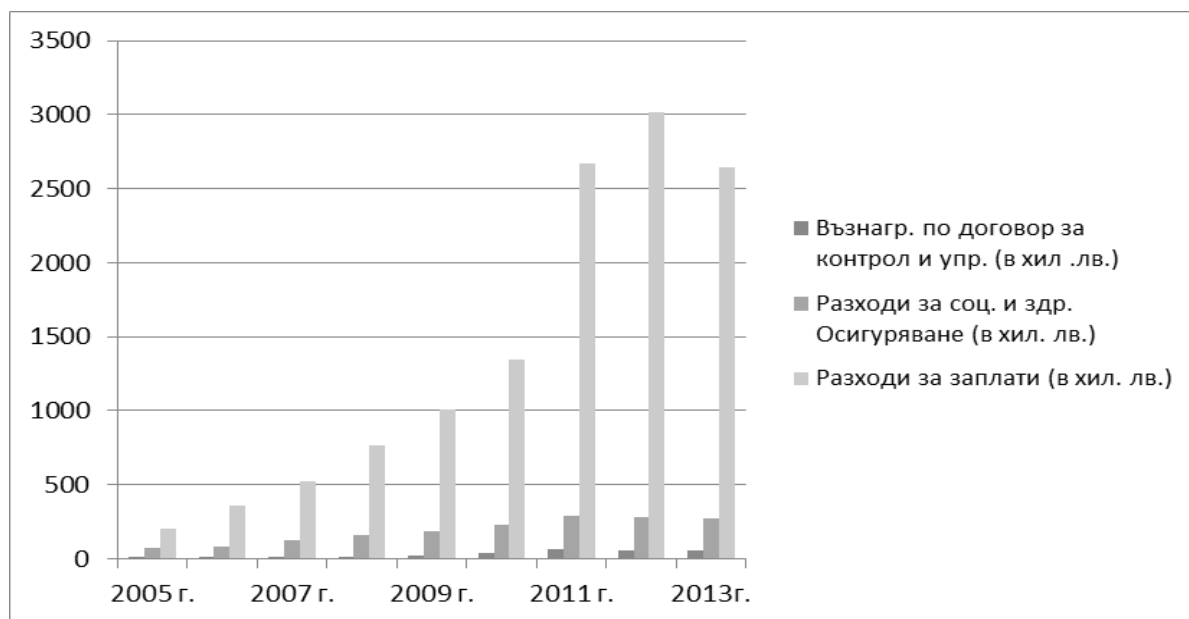
### Структура на разходите на "София Комерс – Заложни къщи" АД

Основните разходни компоненти на разходите за материали са следните:

Година	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Разходи за материали (в хил. лв.)	131	177	111	104
Разходи за външни услуги (в хил. лв.)	795	722	753	685
Разходи за персонала (в хил. лв.)	1613	3013	3362	2972
Разходи за амортизация (в хил. лв.)	139	97	61	49
Други, в т.ч. обезценка за активи (в хил. лв.)	149	142	503	229
Финансови разходи (в хил. лв.)	14	11	6	25
Общо разходи (в хил. лв.)	2841	4162	4796	4064

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.



#### Показатели за финансова автономност и задлъжнялост

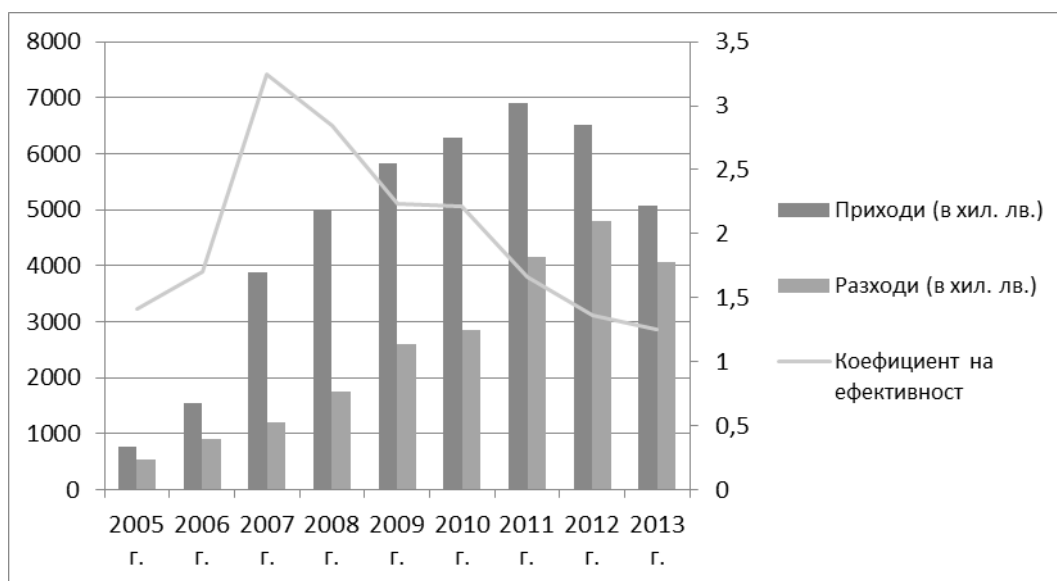
Година	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Собствен капитал (в хил. лв.)	10049	9818	10576	11171
Пасиви (в хил. лв.)	437	450	325	3313
Коефициент на фин. Автономност	23	21,82	32,54	3,37
Коефициент на задлъжнялост	0,04	0,09	0,03	0,3

**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 2013 г. е намаляло. Състоянието се илюстрира на следващата таблица и графика:

Година	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Приходи (в хил. лв.)	6274	6893	6525	5075
Разходи (в хил. лв.)	2841	4162	4796	4064
Коефициент на ефективност	2,21	1,66	1,36	1,25



### **Фактори за нарастване на приходите и степен на влияние**

Приходите са тясно свързани с икономическата обстановка в страна ни. Те са намалели поради повишената конкурентна среда и намаляването на таксите на предоставените кредити.

### **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.

И все пак повишаването на цената на горивата, както и на другите консумативи повлиява отрицателно на печалбата.

"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**

След годишното счетоводно приключване са настъпили следните важни събития:

Дружеството проведе Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100021133 на 30.1.2014г.

Решено е Андрей Славчев Мангъров да е представител на облигационерите.

## **III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ**

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

## **IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ**

През 2014 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД ще се съобразява със световната икономическа обстановка и тази в страната.

Предвид пускането на нов и иновативен финансов инструмент- конвертируеми облигации, се очаква вливане на нови капитали в дружеството, което ще събуди експанзия не само в страната. Облигационната емисия ще бъде използвана за закупуване на конкурентни вериги и за развитие извън граница.

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

София Комерс – Заложни къщи - Привилегировани акции (SOFCOM)



Акциите на дружеството се търгуват 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 6 лв. за акция.

### Обикновени акции – SOFCOM2

София Комерс - Заложни къщи - Обикновени акции (SOFCOM2)



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 6,80 лв. и 7,60 лв. за акция.

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

Облигационната емисия беше усвоена в края на отчетния период и поради това не са използвани средствата.

#### **VII. СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНА 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 СЪЩЕСТВЕНА 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 2013 година "София Комерс – Заложни Къщи" АД не е придобило 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 2013 година на г-ца Ирена Тодорова Вачева – Изпълнителен директор – 24 000 лв.

През 2013 година на г-н Тодор Ангелов Вачев – председател на съвета на директорите от (30.06.2011г.), е изплатена сума в размер на 18 000 лв.

През 2013 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**

- Господин Тодор Ангелов Вачев – председател на СД на емитента - притежава пряко 473 425 обикновени акции по 1 лев всяка, на обща стойност от 473 425 лева, представляващи 19,73 % от капитала на "София Комерс – Заложни Къщи" АД и непряко чрез дъщеря му Ирена Тодорова Вачева 79 120 акции - 3,3 % от капитала, общо 23.03% 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
- Господин Вангел Георгиев Вангелов – независим член на съвета на директорите – притежава пряко 95 000 обикновени акции по 1 лев всяка, на обща стойност от 95 000 лева, представляващи 3.96 % 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 настоящия момент:

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.

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 2013 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 01.01.2013 г. – 31.12.2013 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 ИЗВЪН БАЛАНСОВО**

През 2013 г. няма сделки, водени извън балансово

#### **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.

#### **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.

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

През 2013 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**

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 2013 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**

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 2014 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 2014 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 откриват 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.

**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**