



ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯ ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ

1,110,000 ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ

ПРОСПЕКТ

5-годишни привилегировани акции

Емитент: „София Комерс – Заложни Къщи” АД

Фиксиран дивидент: 12% (от емисионната стойност)

Емисионна цена за 1 (една) привилегирована акция: 5.00 лева

Размер на емисията: 5,550,000 лева

Проспектът за първично публично предлагане на привилегировани акции на „София Комерс – Заложни Къщи” АД съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект преди да вземат решение да инвестират.

Настоящият Проспект за публично предлагане на привилегировани акции на „София Комерс – Заложни Къщи” АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № [■]/[■] 2016г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане на привилегировани акции на „София Комерс – Заложни Къщи” АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрирания одитор на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

20.05.2016г.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с Устава, настоящия Проспект и финансовите отчети на Емитента на следния адрес:

„София Комерс – Заложни Къщи” АД

Адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 3, ет. 3;

Телефон: +359 (2) 962 76 63; +359 (2) 962 96 90;

Факс: +359 (2) 962 76 63;

Ел. поща: office@sofcom.bg;

Лице за контакт: Ирена Вачева

Горепосочените документи могат да бъдат инспектирани с електронни средства на интернет страницата на „София Комерс – Заложни Къщи” АД (www.sofcom.bg) и на страницата на инвестиционния посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД и упълномощеният инвестиционен посредник – „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Вж. т. 2. *Рискови фактори* от настоящия Проспект.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

- „ЗППЦК” – Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- „ЗПФИ” – Закон за пазарите на финансови инструменти;
- „ЗСПЗФИ” – Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- „ТЗ” – Търговски закон;
- „ЗС” – Закон за счетоводството;
- „ЗНФО” – Закон за независимия финансов одит;
- „МСФО” – Международни стандартни за финансови отчетяване;
- „КФН” – Комисия за финансов надзор на Република България;
- „ЦД” – „Централен депозитар” АД;
- „БНБ” – Българска народна банка
- „БФБ” – „Българска фондова борса – София” АД;
- „ДВ” – Държавен вестник;
- „СД” – Съвет на директорите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД;
- „ОСА” – Общо събрание на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД;
- „Дружеството” – „София Комерс – Заложни Къщи” АД;
- „Емитентът” – „София Комерс – Заложни Къщи” АД.

ФОРМАТ

За целите на представяне на финансови и други данни в Проспекта е използван международен формат при изреждане, номериране, обозначаване на дати, при указване на поредност и т.н. Включително, като десетичен знак е използван знака точка „.”, а за обозначаване на хиляди е използван знака запетая „,”.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	5
1. РИСКОВИ ФАКТОРИ	19
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	26
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	27
4. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	28
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	30
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	35
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	44
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	45
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	46
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	51
11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	54
12. ТЕНДЕНЦИИ	55
13. ПРОГНОЗНИ ПЕЧАЛБИ	56
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	57
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	61
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	62
17. ЗАЕТИ ЛИЦА	64
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	65
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	68
20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	69
21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ I	71
22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	84
23. ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ	85
24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	86
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	87
26. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	88
27. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА	90
28. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	104
29. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	114
30. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	115
31. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА	116
32. РАЗВОДНЯВАНЕ	117
33. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ III	119

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – Въведение и предупреждения

A.1	Резюмето следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето акцентира върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за инвеститорите. Преди да вземат решение за инвестиране в ценни книжа на Дружеството, инвеститорите трябва внимателно да прочетат целия Проспект, заедно с приложенията към него, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е подвеждаща, неточна, несъответстваща на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, Резюмето не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в ценните книжа.
A.2	<p>Емитентът и лицата, изготвили Проспекта, изразяват съгласие за използване на Проспекта при пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа, което може да бъде извършено от Емитента, включително чрез финансови посредници до изтичане на срока за записване на ценни книжа от настоящата емисия. Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е ангажирал финансов посредник, който да е поел ангажимент за пласиране на емисията.</p> <p>В случай на пласиране на ценните книжа от емисията от финансов посредник, информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.</p>

РАЗДЕЛ Б – Емитент

Б.1	<p>Фирма и търговско наименование на Емитента.</p> <p>Наименованието на Дружеството е „София Комерс – Заложни Къщи” АД (с еквивалент на изписване на латиница Sofia Commerce – Pawn Shops AD). Към момента на изготвяне на настоящия документ, Дружеството е вписано в Търговския регистър, с ЕИК 131459062 и с наименование „София Комерс – Заложни Къщи” АД.</p> <p>На пазара Дружеството оперира под търговската марка София Комерс Заложни Къщи.</p>
Б.2	<p>Седалище, правна форма, държава на регистрация, приложимо право.</p> <p>Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество. „София Комерс – Заложни Къщи” АД е публично дружество по смисъла на чл.110, ал.1 от ЗППЦК.</p> <p>Емитентът упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.</p> <p>Седалището, адресът, телефонът и електронният адрес на Дружеството са както следва:</p> <p>„София Комерс – Заложни Къщи” АД</p> <p>Адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 3, ет. 3; Телефон: +359 (2) 962 76 63; +359 (2) 962 96 90; Факс: +359 (2) 962 76 63; Ел. поща: office@sofcom.bg; Лице за контакт: Ирена Вачева</p>

<p>Б.3</p>	<p>Описание на естеството на основната дейност и текущите операции на емитента и свързаните с тях ключови фактори, в което се посочват основните категории продавани продукти и/или извършвани услуги и основните пазари, на които емитентът се конкурира.</p> <p>Емитентът управлява верига зложни къщи, чиято основна дейност е предоставянето на парични заеми срещу залог на движимо имущество. Предоставянето и връщането на кредитите става по облекчена процедура в сравнение с традиционните банкови заеми, което дава възможност за бързина и гъвкавост. Движимото имущество, което се приема за обезпечение е: злато, бижута, битова електроника и други ценности, с изключение на автомобили и произведения на изкуството.</p> <p>Дружеството е специализирано в предоставянето на финансиране на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ потребители, които не отговарят на условията за банково финансиране; ▪ потребители, които се нуждаят от микро-финансиране (до 5,000 лв.); ▪ потребители, които се нуждаят от незабавно предоставяне на парични средства. <p>„София Комерс – Заложни Къщи” АД е една от най-големите вериги зложни къщи в България. Тя е сред водещите както по брой обекти на територията на страната, така и като обем на раздадените парични заеми.</p>
<p>Б.4а</p>	<p>Актуални тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които развива дейност.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът, в който оперира Дружеството, е небанково микрофинансиране. Основната услуга, която предлага Дружеството, е предоставянето на парични заеми срещу залог на движимо имущество.</p> <p>„София Комерс – Заложни Къщи” АД се стреми постоянно да оптимизира клоновата си мрежа в гр. София и останалите градове в страната чрез откриване на перспективни и закриване на нерентабилни клонове, включително и придобиване на конкурентни магазини.</p> <p>Дружеството се стреми преди всичко да предлага по-гъвкави услуги при по-добри условия на своите клиенти.</p> <p>Най-новата услуга на Дружеството е виртуална зложна къща, която предлага необвързваща предварителна оценка на заложената вещ по телефона, изпращане на куриер и застраховка на вещта и отпускане на заема по банков път след последваща оценка на залога на място от експерт в зложната къща.</p>
<p>Б.5</p>	<p>Икономическа група.</p> <p>„София Комерс – Заложни Къщи” АД не е част от икономическа група по смисъла на §1, т.7 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2 за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба №2). Съгласно цитираната разпоредба икономическата група се състои от Дружество майка и неговите дъщерни дружества.</p> <p>Съгласно дефиницията на чл.1, ал.1, буква „а” от Директива 83/349/ЕИО, дъщерно дружество е дружество, в което предприятието – майка притежава мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците.</p> <p>Към момента на изготвяне на настоящия документ, Емитентът няма участие в дъщерни дружества.</p>
<p>Б.6</p>	<p>Доколкото са известни на емитента се посочват имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква от националното право на емитента, както и размерът на интереса на такива лица. Дали основните акционери на емитента имат право на глас и дали тези права се различават. Доколкото е известно на емитента се посочва дали той е пряко или непряко притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, в „София Комерс – Заложни Къщи” АД има информация за акционери, притежаващи пряко над 5% от акциите с право на глас, както следва:</p>

- **Тодор Ангелов Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава пряко **473,475 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **19.73%** от капитала на Емитента.
- **Чавдар Христов Герасимов**, с адрес гр. София, ж.к. Хиподрума №146, вх.А, ет.7, ап.18, притежава пряко **369,920 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **15.41%** от капитала на Емитента.
- **Калоян Иванов Ленков**, с адрес гр. София, ул. Шандор Петъфи №47, притежава пряко **357,500 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **14.90%** от капитала на Емитента.
- **„София Комерс Кредит Груп” АД**, ЕИК175302519, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Васил Калчев №58, притежава пряко **307,100 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **12.80%** от капитала на Емитента.
- **„София Комерс – Заложни Къщи” АД**, ЕИК 131459062, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Христо Ботев №3, притежава пряко **180,000 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **7.50%** от капитала на Емитента.
- **УПФ „ДСК-Родина” АД**, ЕИК 130479810, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка №3, притежава пряко **118,876 обикновени акции**, 6SOA ISIN:BG1100053054, представляващи **4.95%** от капитала на Емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, в „София Комерс – Заложни къщи” АД има информация за акционери, притежаващи чрез свързани лица над 5% от акциите с право на глас, както следва:

- **Тодор Ангелов Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез дъщеря си Ирена Тодорова Вачева 79,120 обикновени акции, представляващи 3.30% от капитала на Емитента, и чрез сина си Чавдар-Ангел Тодоров Вачев 95,000 обикновени акции, представляващи 3.96% от капитала на Емитента. Тодор Ангелов Вачев притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.
- **Ирена Тодорова Вачева**, с адрес гр. София, ж.к. Стрелбище №114, вх.В, ет.7, ап.31, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез баща си Тодор Ангелов Вачев 473,475 обикновени акции, представляващи 19.73% от капитала на Емитента, и чрез брат си Чавдар-Ангел Тодоров Вачев 95,000 обикновени акции, представляващи 3.96% от капитала на Емитента. Ирена Тодорова Вачева притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.
- **Чавдар-Ангел Тодоров Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез баща си Тодор Ангелов Вачев 473,475 обикновени акции, представляващи 19.73% от капитала на Емитента, и чрез сестра си Ирена Тодорова Вачева 79,120 обикновени акции, представляващи 3.30% от капитала на Емитента. Чавдар-Ангел Тодоров Вачев притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.

По отношение на Тодор Вачев, Ирена Вачева и Чавдар-Ангел Тодоров Вачев не е налице хипотеза по чл.146 от ЗППЦК.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, в „София Комерс – Заложни къщи” АД има информация за акционери, притежаващи непряко над 5% от акциите с право на глас, както следва:

- **ПОК „ДСК-Родина” АД**, ЕИК 121507164, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Александър I Батенберг №6, упражнява контрол чрез учреденото и управлявано от него УПФ „ДСК-Родина” АД (на основание §1, т.14, буква „в“ от

	<p>Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) върху 4.95% от акциите с право на глас на Дружеството.</p> <p>По отношение на ПОК „ДСК-Родина” АД е налице хипотезата на чл.146, ал.1, т.8 от ЗППЦК, доколкото същото може да упражнява правата на глас по акциите, съставляващи 4.95% от общия брой на акциите с право на глас на Дружеството, притежавани от учреденото и управлявано от ПОК „ДСК-Родина” АД УПФ „ДСК-Родина” АД, по своя преценка, без специални нареждания от страна на фондовете.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, на Емитента не са известни други акционери (физически и/или юридически лица), които да имат непряко участие, достигащо 5%, чрез акционерите – физически лица и/или юридически лица в капитала на Емитента, освен посочените по-горе.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма лица, извън посочените в настоящия документ акционери, които да притежават непряко участие в Емитента, съгласно разпоредбата на чл. 146 от ЗППЦК.</p> <p>Посочените по-горе акционери не притежават различни права на глас в ОС на Дружеството. Следва да се има предвид разпоредбата на чл.187а от Търговския закон, съгласно която при придобиване на собствени акции Дружеството преустановява упражняването на правата по собствените си акции, до прехвърлянето им. Предвид цитираната разпоредба „София Комерс – Заложни Къщи” АД не упражнява правата по притежаваните 180,000 обикновени акции, представляващи 7.50% от капитала на Емитента.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, в „София Комерс – Заложни къщи” АД няма информация за лице/лица, който/които да упражняват контрол върху Дружеството пряко или непряко.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, на Емитента не са известни договорености действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.</p>
<p>Б.7</p>	<p>Подбрана ключова финансова информация.</p> <p>За анализа на финансовото състояние на Емитента е използвана информация от одитираните годишни отчети на Емитента за 2013, 2014 и 2015г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2015г. и към 31.03.2016г.</p>
	<p>Таблица №1 Избрани финансови данни за Емитента</p>

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Оперативни приходи	5,039	5,210	5,435	1,349	1,219
<i>Ръст на оперативните приходи</i>	<i>-22.1%</i>	<i>3.4%</i>	<i>4.3%</i>	<i>18.8%</i>	<i>-9.6%</i>
Нетен лихвен доход	5,011	4,825	5,049	1,254	1,122
<i>Ръст на нетния лихвен доход</i>	<i>-22.5%</i>	<i>-3.7%</i>	<i>4.6%</i>	<i>20.5%</i>	<i>-10.5%</i>
Общо административни и други оперативни разходи	(3,896)	(3,880)	(3,478)	(645)	(660)
<i>Ръст на разходите</i>	<i>-18.3%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-10.4%</i>	<i>-15.8%</i>	<i>2.3%</i>
Печалба след данъци	868	667	805	551	470
<i>% от приходите</i>	<i>17.2%</i>	<i>12.8%</i>	<i>14.8%</i>	<i>40.8%</i>	<i>38.6%</i>
Нетекущи активи	1,855	3,855	728	1,793	592
Текущи активи	12,610	10,856	12,181	13,411	12,934
Общо активи	14,465	14,711	12,909	15,204	13,526
<i>Ръст на общите активи</i>	<i>32.8%</i>	<i>1.7%</i>	<i>-12.2%</i>	<i>-</i>	<i>-11.0%</i>
Дългосрочни пасиви	2,944	2,973	90	2,978	106
Краткосрочни пасиви	436	280	3,034	217	3,165
Общо пасиви	3,380	3,253	3,124	3,195	3,271
Акционерен капитал	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Брой акции (хил.)	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Собствен капитал	11,085	11,458	9,785	12,009	10,255
Кредитен портфейл	5,000	8,206	7,411	8,323	7,769
<i>% от общите активи</i>	<i>34.6%</i>	<i>55.8%</i>	<i>57.4%</i>	<i>54.7%</i>	<i>57.4%</i>
Изплатени дивиденди по привилегирани акции	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)
Дългосрочен лихвоносен дълг	2,877	2,898	-	2,903	-
Краткосрочен лихвоносен дълг	17	18	2,938	106	3,033
Общ лихвоносен дълг	2,894	2,916	2,938	3,009	3,033
Паричен поток от оперативна дейност	1,509	(2,713)	2,188	378	181
Паричен поток от инвестиционна дейност	(43)	(1)	(2)	-	500
Паричен поток от финансова дейност	2,639	(300)	(2,479)	-	59
Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД					
Емитентът декларира, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и не са настъпили съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента след датата на публикуване на последния финансов отчет (31.03.2016г.).					
Б.8	Подбрана ключова проформа финансова информация. Настоящият документ не включва проформа финансова информация.				
Б.9	Прогнози за печалбата. Настоящият документ не включва прогнози или оценки за печалбата.				
Б.10	Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди. Историческата финансова информация за Емитента е одитирана и одиторските доклади не съдържат квалификации.				
Б.11	Ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания, към него се посочва обяснение за това. Ръководството на Емитента декларира, че към датата на изготвяне на настоящия документ размерът на оборотния капитал е достатъчен за настоящите нужди и не е необходимо да се осигурява допълнителен оборотен капитал.				

РАЗДЕЛ В – Ценни книжа

В.1	Вид и клас ценни книжа.
------------	--------------------------------

	<p>Предмет на публично предлагане са до 1,110,000 броя безналични, свободнопрехвърляеми, привилегировани акции с право на глас, номинална стойност от 1.00 лв. и емисионна стойност от 5.00 лв. за акция. Всички акции от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, не е присвоен ISIN код на емисията привилегировани акции.</p>
В.2	<p>Валута на емисията ценни книжа.</p> <p>Номиналната и емисионната стойност на привилегированите акции от настоящата емисия са определени в български лева.</p>
В.3	<p>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция или информация, че акциите нямат номинална стойност.</p> <p>Към момента на изготвяне на настоящия документ, капиталът на „София Комерс – Заложни Къщи” АД е в размер на 2,400,000 лева, разпределени в 2,400,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност от 1 лев всяка акция, даваща право на притежателя си на един глас в ОСА на Дружеството, на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.</p> <p>Емитираните до настоящия момент от Дружеството акции са изплатени с парични средства, с изключение на извършеното през 2005г. увеличение на капитала на Дружеството, при което срещу записаните 24,440 дяла, съдружникът Калоян Иванов Ленков е направил непарична вноска, представляващата, както следва: <i>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. Срещу записаните 7,263 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 кв.м. (осемдесет и две цяло и три стотни).</i></p> <p>Непаричните вноски, описани по-горе, са извършени преди вписването на Дружеството в регистъра на публичните дружества, поддържан от Комисията за финансов надзор (КФН). Съгласно чл.113 от ЗППЦК, след вписването на Дружеството като публично в регистъра, неговият капитал не може да бъде увеличаван по реда на чл.193 от ТЗ с непарична вноска.</p>
В.4	<p>Описание на правата, свързани с ценните книжа.</p> <p>Всяка акция дава две групи права на притежателя си - <i>имуществени и неимуществени</i>. Имуствените права на акционера са <i>правото на дивидент и правото на ликвидационен дял</i>. Неимуствените права на акционера могат да се разделят в три групи: <i>управителни, контролни и защитни</i>.</p> <p>По дефиниция управителните права на акционера се свеждат до правото на глас, правото на управление и правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Емитента. Контролните права на акционера се свеждат до правото на информация на акционера (чл.224 от ТЗ).</p> <p>Защитните права на акционера са:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ правото на обжалване на решенията на органите на дружеството. ▪ правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от съда, ако такива не са били избрани от Общото събрание на акционерите. ▪ права на миноритарните акционери. <p>Всяка акция дава на притежателя си и допълнителни права, които произтичат от основните права и са пряко или косвено свързани с тях.</p>

	Акциите от настоящата емисия са привилегирани и дават на притежателите си особени права (привилегии). Тези особени права се свеждат до правото на притежателя им да получи гарантиран, кумулативен дивидент.
В.5	Ограничения върху прехвърлимостта. Акциите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти („ЗПИИ“), Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници („Наредба №38“), Правилника за дейността на „Българска фондова борса – София“ АД („БФБ – София“) и Правилника на „Централен депозитар“ АД („ЦД“).
В.6	Информация за това дали ценните книжа, които се предлагат, са или ще бъдат предмет на заявление за допускане до търгуване на регулиран пазар, както и всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани. Емитентът се задължава след приключване на публичното предлагане да регистрира емисията привилегирани акции за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.
В.7	Описание на политиката по отношение на дивидентите. Дружеството не е приемало отделна политика по отношение на дивидентите. Всяко решение за бъдещо разпределяне на печалба на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД се взема от Общото събрание на акционерите, в съответствие с разпоредбите на Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството.

РАЗДЕЛ Г – Рискове

Инвестицията в текущата емисия привилегирани акции на Дружеството е свързана с определени рискове. Инвеститорите трябва внимателно да обмислят цялата информация, предоставена в настоящия документ, включително и различните рискове, преди да пристъпят към инвестицията в привилегирани акции.

Инвеститорите в настоящата емисия привилегирани акции, според случая, биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция в предлаганите ценни книжа или на част от нея.

Г.1	Ключови рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Риск, свързан с развитието на небанковото микрофинансиране в България; ▪ Риск, свързан с обезценяване на приетите обезпечения; ▪ Ценови риск; ▪ Кредитен риск; ▪ Ликвиден риск; ▪ Управленска политика на Дружеството; ▪ Регулация; ▪ Риск, свързан с подбора и работата на персонала; ▪ Риск от сключване на сделки със свързани лица, различни от пазарните; ▪ Риск от съдебни дела, грешки, неизпълнение на договори и инциденти; ▪ Риск от форсмажорни обстоятелства;
------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Риск от отчитане на загуба от операции с финансови активи
Г.3	<p>Ключови рискове, специфични за ценните книжа.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Общи рискове; ▪ Невъзможност за конвертиране в обикновени акции преди датата на конвертиране; ▪ Промени в пазарните лихвени нива; ▪ Издаване на финансови инструменти, на които привилегированите акции са субординирани; ▪ Ненавременно изплащане на дивиденди; ▪ Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на привилегировани акции; ▪ Риск от изменение на пазарната цена на привилегированите акции в следствие на значителни сделки с акции на Дружеството.

РАЗДЕЛ Д – Предлагане

Д.1	<p>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.</p> <p>Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия привилегировани акции след приспадане на разходите по емисията, при условие че бъдат записани всички 1,110,000 привилегировани акции по емисионна цена от 5.00 лв. за акция, възлизат на 5,521,356.17 лв.</p> <p>Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия привилегировани акции след приспадане на разходите по емисията, при условие че бъдат записани поне 200,000 привилегирована акция по емисионна цена от 5.00 лв. за акция, възлизат на 989,354.17 лв.</p> <p>Таблица №2 Приблизителни нетни постъпления от емисията</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Приблизителна нетна сума на постъпленията</th> <th style="text-align: right;">Максимален размер</th> <th style="text-align: right;">Минимален размер</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Брой записани привилегировани акции</td> <td style="text-align: right;">1,110,000</td> <td style="text-align: right;">200,000</td> </tr> <tr> <td>Брутни приходи от емисията привилегировани акции</td> <td style="text-align: right;">5,550,000.00</td> <td style="text-align: right;">1,000,000.00</td> </tr> <tr> <td>Брутни приходи на една привилегирована акция</td> <td style="text-align: right;">5.00</td> <td style="text-align: right;">5.00</td> </tr> <tr> <td>Приблизителни общи разходи за предлагането</td> <td style="text-align: right;">28,643.83</td> <td style="text-align: right;">10,645.83</td> </tr> <tr> <td>Приблизителни общи разходи на една привилегирована акция</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> <td style="text-align: right;">0.05</td> </tr> <tr> <td>Приблизителна нетна сума на постъпленията от предлагането:</td> <td style="text-align: right;">5,521,356.17</td> <td style="text-align: right;">989,354.17</td> </tr> <tr> <td>Приблизителна нетна сума на постъпленията на една акция:</td> <td style="text-align: right;">4.97</td> <td style="text-align: right;">4.95</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица №3 Приблизителни разходи по емисията</p>	Приблизителна нетна сума на постъпленията	Максимален размер	Минимален размер	Брой записани привилегировани акции	1,110,000	200,000	Брутни приходи от емисията привилегировани акции	5,550,000.00	1,000,000.00	Брутни приходи на една привилегирована акция	5.00	5.00	Приблизителни общи разходи за предлагането	28,643.83	10,645.83	Приблизителни общи разходи на една привилегирована акция	0.03	0.05	Приблизителна нетна сума на постъпленията от предлагането:	5,521,356.17	989,354.17	Приблизителна нетна сума на постъпленията на една акция:	4.97	4.95
Приблизителна нетна сума на постъпленията	Максимален размер	Минимален размер																							
Брой записани привилегировани акции	1,110,000	200,000																							
Брутни приходи от емисията привилегировани акции	5,550,000.00	1,000,000.00																							
Брутни приходи на една привилегирована акция	5.00	5.00																							
Приблизителни общи разходи за предлагането	28,643.83	10,645.83																							
Приблизителни общи разходи на една привилегирована акция	0.03	0.05																							
Приблизителна нетна сума на постъпленията от предлагането:	5,521,356.17	989,354.17																							
Приблизителна нетна сума на постъпленията на една акция:	4.97	4.95																							

	Приблизителни разходи	Максимален размер	Минимален размер
	Такса на КФН за потвърждение на Проспект	5,000.00	5,000.00
	Такси към "Централен депозитар" АД	20,188.00	2,190.00
	Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане	900.00	900.00
	Допускане за търговия на БФБ	600.00	600.00
	Възнаграждение на инвестиционния посредник	1,955.83	1,955.83
	Общо разходи:	28,643.83	10,645.83
	Общо разходи на една акция:	0.03	0.01
	<i>* Посочените разходи са изчислени на база минимална такса от 1,001 лв. и максимална такса от 15,000 лв. за регистрация на емисия акции, която към настоящия момент не е възможно да бъде изчислена с точност, тъй като зависи от броя инвеститори, записали привилегирани акции, към момента на регистрация в ЦД.</i>		
Д.2а	<p>Основания за предлагането, предназначение на постъпленията, очакван техен нетен размер.</p> <p>Настоящата емисия привилегирани акции се издава в съответствие с чл.36а, ал.1 от Устава на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, въз основа на решение на ОСА на Дружеството от 08.04.2016г. във връзка с решение на СД на Дружеството от 26.04.2016г. и във връзка с решение на СД на Дружеството от 27.04.2016г.</p> <p>Предлагането се извършва с цел набиране на капитал за потенциално придобиване на конкретни обекти с атрактивно разположение на конкурентни вериги заложни къщи в България. Придобиването на конкурентни обекти не включва придобиването на конкурентни дружества. Допълнително средствата ще бъдат използвани и за разширяване на кредитния портфейл на Дружеството:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4,550,000 (82%) за потенциално придобиване на конкурентни обекти в България; ▪ 1,000,000 (18%) оборотни средства за разширяване на кредитния портфейл. <p>В случай, че се запишат минималния необходим размер акции, за да е успешна подписката – 200,000 хиляди акции или брутни постъпления в размер на 1,000,000 лв., постъпленията ще се използват за потенциално придобиване на конкурентни обекти в България.</p>		
Д.3	<p>Описание на условията на предлагането.</p> <p>При увеличение на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл.112, ал.2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.</p> <p>При настоящото увеличение на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право.</p> <p>Срещу всеки 2 (две) права, акционерите или третите лица, придобили права, имат право да запишат 1 (една) акция от настоящата емисия на емисионна стойност 5.00 лв. (пет лева).</p> <p>Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко една акция от настоящата емисия, и най-много такъв брой акции, равен на броя притежавани от него права, разделен на 2 (две).</p> <p>При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели акции. В случай, че издадените или придобити от едно лице права не са кратни на 2 (две), броят акции, които притежателят има право да запише, се закръгля до по-малкото цяло число.</p> <p>Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, следва първо да придобият права.</p> <p>Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „БФБ – София”</p>		

<p>АД сегмент на права в срока за прехвърляне на правата или на организирането от БФБ – София явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>Правото да участват в увеличението на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след оповестяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър, съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК. На следващия работен ден „Централен депозитар” АД открива сметки за права на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението.</p> <p>След оповестяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК, „БФБ – София” АД незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с акции на Дружеството, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала.</p> <p>След потвърждение на настоящия документ от КФН, „София Комерс – Заложни Къщи” АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.</p> <p>В съответствие с изискването на чл.92а, ал.2 от ЗППЦК „София Комерс – Заложни Къщи” АД оповестява съобщението в Търговския регистър, публикува в два централен ежедневника – в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, като и на интернет страницата на Емитента и на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли“, в-к „Новинар”, и публикуването на интернет страницата на Емитента и на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.</p> <p>Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане.</p> <p>Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 календарни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.</p> <p>Прехвърлянето на правата се извършва на „БФБ – София” АД, основен пазар, сегмент за права.</p> <p>На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.</p> <p>Всички лица, които желаят да запишат привилегирани акции от новата емисия на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, следва първо да придобият права.</p> <p>Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирането от „БФБ – София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирането от „БФБ – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, разделени на 2 (две), могат да закупят права чрез сделка на организирането от „БФБ – София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирането от „БФБ – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящето предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.</p> <p>Началната дата за записване на акции съпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата – първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на</p>

<p>публично предлагане. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на акции до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.</p> <p>Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат акции от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.</p> <p>Правата се търгуват на регулирания пазар на „БФБ – София” АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани правата.</p> <p>Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на акции, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.</p> <p>Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на акции, до изтичане на определения срок за записване на акции.</p> <p>Срокът за записване на акции изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден.</p> <p>Място за записване на акциите - Упълномощеният инвестиционен посредник е „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, ЕИК 175007052, със седалище град София и адрес на управление р-н Оборище, бул. Княз Александър Дондуков, бл. 125, ет. 1, офис 1. Акции могат да бъдат записани на адреса на посредника, всеки работен ден от 09:00 до 18:00 часа, лице за контакт: Ясен Борисов Георгиев - Брокер отдел „Капиталови пазари”, e-mail: y.georgiev@disl-securities.com, Телефони: +359 (2) 846 55 91; +359 (2) 944 02 17, Факс: +359 (2) 944 60 14.</p> <p>Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.</p> <p>Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от „София Комерс – Заложни Къщи” АД до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта да публично предлагане на привилегировани акции и се уведоми КФН.</p> <p>Съгласно чл.84, ал.2 от ЗППЦК, „София Комерс – Заложни Къщи” АД незабавно обявява в КФН, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, както и на интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.</p> <p>Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на акции, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.</p> <p>Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице.</p> <p>Към писмената заявка се прилагат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ удостоверение за актуално съдебно състояние на заявителите – юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи; ▪ документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност; ▪ копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител, респ. пълномощника на юридическото лице; ▪ нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният

	<p>посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.</p> <p>Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.</p> <p>Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.00 до 18.00 часа.</p> <p>При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД за постъпилата заявка.</p> <p>По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия, ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подметка на притежателя им.</p>
Д.4	<p>Съществен за емисията/предлагането интерес, включително конфликт на интереси.</p> <p>Към момента на изготвяне на настоящия документ, на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД не е известно да е налице участие или какъвто и да е било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията / предлагането.</p>
Д.5	<p>Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава ценната книга. Блокиращи споразумения: участващи страни, информация за периода на блокаж.</p> <p>Цялата емисия привилегировани акции се предлага за записване от името на Емитента – „София Комерс – Заложни Къщи“ АД. Не са налице блокиращи споразумения.</p>
Д.6	<p>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.</p> <p>Съгласно т.8 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2/17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.</p> <p>Съгласно българското законодателство при издаването на емисията привилегировани акции, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от привилегированите акции, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат привилегировани акции от настоящата емисия, в резултат на което записването на привилегировани акции от други акционери, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.</p> <p>Нетната балансова стойност на акция се изчислява на базата на баланса на Емитента, като от общата балансова стойност на активите се извади общата балансова стойност на пасивите, коригирана с репутацията и малцинственото участие. Така получената нетна балансова стойност на активите се разделя на общия брой обикновени акции и се получава нетната балансова стойност на една акция.</p> <p>Основните допускания за балансовата стойност на акция на Емитента са: номиналната стойност на 1 акция е 1.00 лв., балансовата стойност на собствения капитал от последния публикуван отчет към 31.03.2016г. е 10,255 хил.лв., общият брой обикновени акции е 2,220,000 (2,400,000 акции минус 180,000 обратно изкупени акции) към датата на настоящия документ, и балансовата стойност на една акция, преди издаване на новата емисия акции, се равнява на 4.62 лв. (четири лева и шестдесет и две стотинки).</p>

Предложената емисия привилегироваи акции е 1,110,000 броя с емисионна стойност от 1.00 лв. за акция, като brutните приходи при минималния размер на записване са в размер на 1,000,000 лв., а при максималния размер на записване са 5,550,000 лв. Разходите за емисията при минималния размер възлизат на 10,645.83 лв., а при максималния 28,643.83 лв., което дава нетни постъпления от емисията от съответно 989,354.17 лв. при минимално записване и 5,521,356.17 лв. при максимално записване.

Конвертирането се извършва в конверсионно съотношение 1:1, т.е. срещу всяка привилегирована акция от настоящата емисия в обръщение ще бъде предоставена една обикновена акция. Предвид факта, че емисионната цена на една привилегирована акция, в размер на 5.00 лв., е по-висока от посочената в предходния параграф нетна балансова стойност на една акция към 31.03.2016г., издаването на настоящата емисия няма да доведе до разводняване на капитала на Емитента, а напротив, ще има анти-разводняващ ефект в размер на 0.68% при минимално записване и 2.75% при максимално записване на предлаганите привилегировани акции.

Таблица №4 Разводняващ ефект върху балансовата стойност на акция

Разводняващ ефект	Максимален размер	Минимален размер
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на привилегированите акции		
Общ брой акции	2,220,000	2,220,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00	1.00
Балансова стойност (хил.лв.), преди издаване на привилегированите акции	10,255.00	10,255.00
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на привилегированите акции	4.62	4.62
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на привилегированите акции		
Общ брой издадени привилегировани акции	1,110,000	200,000
Емисионна стойност на издадените привилегировани акции	5.00	5.00
Балансова стойност (хил.лв.) на издадените привилегировани акции	5,550.00	1,000.00
Балансова стойност (хил.лв.), след издаване на привилегированите акции	15,805.00	11,255.00
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на привилегированите акции	4.75	4.65
Ефект от потенциално конвертиране на емисията привилегировани акции		
Общ брой привилегировани акции	1,110,000	200,000
Емисионна стойност на 1 привилегирована акция (лв.)	5.00	5.00
Общи brutни постъпления от емисията (лв.)	5,550,000.00	1,000,000.00
Конверсионно съотношение (обикновени акции / привилегировани акции)	1.00x	1.00x
Общ брой нови обикновени акции	1,110,000	200,000
Анти-разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	2.75%	0.68%

Източник: "София Комерс - Заложни Къщи" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

Съгласно т.8 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2, при издаване на привилегировани акции от настоящата емисия няма да се стигне до непосредствено разводняване на капитала на Емитента, тъй като новоемитираните привилегировани акции са с емисионна цена **5.00 лв.**, по-висока от проформа нетната балансова стойност на акциите, преди издаване на настоящата емисия, от **4.62 лв.** Крайният ефект върху стойността на една акция ще бъде антиразводняващ в размер на **0.68%** при минимално записване и **2.75%** при максимално записване на предлаганите привилегировани акции.

Таблица №5 Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на конвертирането на привилегированите акции	Максимален размер	Минимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисията	2,220,000	2,220,000
Брой записани привилегировани акции	1,110,000	200,000
Конверсионно съотношение (обикновени акции / привилегировани акции)	1.00x	1.00x
Брой нови обикновени акции в следствие на конвертирането	1,110,000	200,000
Брой обикновени акции след конвертирането	3,330,000	2,420,000
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	-33.33%	-8.26%

Източник: "София Комерс - Заложни Къщи" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

В следствие на издаването на настоящата емисия привилегировани акции е възможно да бъде разводнен делът на съществуващите акционери. В случай, че настоящите държатели на акционерен капитал не участват в подписката за настоящето предлагане, а конвертируемите привилегировани акции бъдат записани от други лица, които на датата на падежа бъдат конвертирани в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери в размер на **8.26%** при

	минимално записване и 33.3% при максимално записване на предлаганите привилегировани акции.
Д.7	<p>Разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.</p> <p>За сметка на инвеститорите са следните разходи във връзка със записването на привилегированите акции от настоящата емисия:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ такси и комисионни, дължими на инвестиционния посредник, чрез който се осъществяват сделките; ▪ дължими такси към „Централен депозитар” АД; ▪ дължими такси към „БФБ – София” АД; ▪ банкови такси и комисионни за паричните преводи.

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно информацията за рисковите фактори, предоставена в настоящия Проспект, както и всяка друга информация в Проспекта, преди да вземат инвестиционно решение. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да падне и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

1.1. Рискове, специфични за Емитента и сектора, в който оперира

Риск, свързан с развитието на небанковото микрофинансиране в България

Заложните къщи са едни от участниците в пазара на небанковото микрофинансиране в България и тяхната дейност е в пряка зависимост от предлаганите услуги от другите пазарни участници – банки, лизингови компании, компании за бързи кредити, финансови къщи и др. Повишаване на достъпността на предлаганите продукти, подобряване на условията по предлаганите кредити и облекчаване на изискванията, на които трябва да отговарят търсещите парични средства икономически агенти, крие риск от стесняване на групата потенциални клиенти на Дружеството, което би рефлектирало върху кредитното портфолио и съответно върху финансовите резултати на Дружеството. Икономическото развитие на страната и специфичния начин на отпускане на паричните заеми от заложните къщи (кредитът се отпуска на базата на предлаганото обезпечение, без да е необходимо клиентът да доказва платежоспособност) ограничават значително този риск.

Риск, свързан с обезценяване на приетите обезпечения

Обезпечението по кредитите е вторичен източник за удовлетворяване на кредитора, към което се прибегва в случай, че длъжникът не погаси задължението в изискуемия размер и срок. Бързото морално остаряване на голяма част от движимите вещи, приемани като обезпечение по отпусканите парични заеми, крие риск от реализация на по-ниска стойност от предоставения заем или невъзможност за реализация на обезпечението, което би се отразило негативно на реализираните от Дружеството финансови резултати. Предварителната оценка на предлаганите вещи и имоти за обезпечение, обезпечителния марж и кратките срокове на предоставяне на паричните заеми (до 30 дни) ограничават риска от обезценка на приетото обезпечение.

Ценови риск

Ценовият риск може да се изразява в резки неблагоприятни изменения на цените на движимите вещи, обезпечавачи необслужвани кредити, чиято продажна стойност служи за удовлетворяване на кредитора, както и в рязка промяна на размера на разходите за упражняване на дейността. Драматичните намаления на пазарните цени на заложените стоки, подлежащи на продажба, крие риск от частично непогасяване на вземането, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството приход от дейността. Предвид факта, че приеманите стоки за обезпечение се оценяват надлежно на място по отношение способността им чрез тяхната продажба да се покрият дължимите суми, този риск е ограничен.

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. Този риск е по-нисък при заложните къщи в сравнение с други финансови компании, предлагащи необезпечени кредити, тъй като заложните къщи дават заеми единствено срещу солидно обезпечение на кредита и, в случай на неизпълнение от страна на длъжника, се удовлетворяват в сравнително кратки срокове от продажба на заложеното имущество.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска на 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, издаване на обикновени и/или привилегировани акции. Регулярното следене на тенденциите на пазара позволява навременно реагиране от страна на ръководството и намиране на ефективни решения за задоволяване на потенциално нараснало търсене на нейните услуги.

Управленска политика на дружеството

Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до пропуснати ползи и загуби. Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена във фирмата, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Регулация

Бизнесът на Емитента е свързан с цялостната регулаторна рамка на сектора, в който оперира. Към момента дейността на заложените къщи в България се регулира от Наредба за дейността на заложените къщи, в сила от 26.2.2009г. Една бъдеща промяна на лицензионни режими, на нормативната уредба за извършване на дейността и други изисквания по отношение на бизнеса на Емитента могат да доведат до временни затруднения и намалена конкурентоспособност на Дружеството, и съответно да повлияят върху неговото оперативно и финансово представяне.

Риск, свързан с подбора и работата на персонала

Дейността на Емитента е специфична и изисква знания и умения на служителите, за придобиването на които е необходимо да се инвестира във време и обучение. Рискът, свързан със зависимостта от служителите, произтича от недостиг на пазара на труда на определени квалифицирани работници. Също така съществува и риск обучени служители да напуснат и да е необходимо време за тяхното заместване.

Риск от сключване на сделки със свързани лица, различни от пазарните

Дружеството няма практика да извършва сделки със свързани лица. Въпреки това, съществува риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Дружеството, включително притежателите на акции.

Риск от съдебни дела, грешки, неизпълнение на договори и инциденти

Съществува риск от допускане на грешки при оценка и приемане на обезпечението. В случаите, когато документацията за предоставяните като обезпечение вещи липсва или е непълна, се анкетира клиентите на заложената къща във връзка с вещите, предоставяни от тях като обезпечение. Когато кредитоискателят не може да предостави валиден документ, свързващ го по безспорен начин с представената в обезпечение вещ, но след анкетирането му бъде одобрен за сключване на договор за заем, вещта се оценява на по-ниска стойност (оценката се занижава с до 50%) предвид потенциалния риск от отпадане на обезпечението.

За да гарантира оценка на обезпечението максимално близка до пазарната цена, Дружеството също така поддържа контакти с някои от най-големите дистрибутори на черна и бяла техника, както и на мобилни телефони и аксесоари в България. Дружеството прави сравнителен анализ на предоставената информация и на база на него определя пазарна цена на предоставяните от клиентите в обезпечение стоки. Сравнителна информация се събира също и от електронните магазини (включително за вещи втора употреба).

Риск от форсмажорни обстоятелства

Редица форсмажорни обстоятелства могат да причинят значителни имуществени щети в зависимост от силата на природното бедствие или авария, които да доведат до спиране и дори временно прекратяване на дейността на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството е предприело нужните мерки за безопасност на труда.

Риск от отчитане на загуба от операции с финансови активи

Съществува риск от отчитане на загуба от операции с финансови активи (акции) поради риск от негативни перспективи пред развитието на бизнеса или влошаващи се показатели, като пазарен дял и финансови резултати, на компанията, в която се инвестира. В такъв случай, съществува риск от загуба поради невъзможност да се продаде финансовия актив в кратък срок, в който да се минимизират загубите, или въобще да не може да се продаде, което ще наложи пълна загуба от обезценка на инвестицията.

1.2. Рискове, свързани с финансовия инструмент

Общи рискове

Купувайки от емисията привилегирани акции, инвеститорът непряко показва, че е запознат с рисковете и сложността на подобен инструмент, който комбинира фиксираната доходност с конвертирането в обикновени акции и правото на собственост, както и че те са подходящи за неговите инвестиционни цели.

Настоящият Проспект не може да изложи всички рискове, особености и характеристики на привилегированите акции. Дружеството не съветва да се инвестира в инструментите от настоящата емисия, ако не се разбира същността на съответната транзакция и риска от потенциална загуба. Потенциалните инвеститори трябва да обмислят внимателно доколко привилегированите акции са подходящ инструмент за техните инвестиционни цели.

Пазарът за настоящата емисия привилегирани акции може да е ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на възможността на притежателя на привилегированите акции да ги продаде. Емитентът не е предоставил, и не предоставя на потенциалните инвеститори (нито директно, нито косвено) каквато и да е гаранция по отношение на бъдещото представяне на привилегированите акции и няма задължение, нито е поел отговорност, да подsigури ликвидност на привилегированите акции, както и да ги изкупува обратно.

Невъзможност за конвертиране в обикновени акции преди датата на конвертиране

Привилегированите акции от настоящата емисия не могат да бъдат конвертирани в обикновени акции преди изтичане на петата година от регистрирането на емисията в ЦД. В края на петата година привилегированите акции задължително се конвертират в обикновени акции.

Промени в пазарните лихвени нива

Привилегированите акции носят на притежателите си фиксиран дивидент в размер на 12% от емисионната стойност на привилегированата акция. Бъдещите акционери трябва да имат предвид, че инвестиция в инструменти с фиксирана доходност включва рискът от промени в пазарните лихвени нива да повлияе негативно на възвръщаемостта от инвестицията в привилегированите акции.

Издаване на финансови инструменти, на които привилегированите акции са субординирани

Няма ограничения в размера на дългови ценни книжа, които Емитентът може да издава и спрямо които привилегированите акции са субординирани или с еднакъв ред на удовлетворение. Също така, няма ограничения за Емитента за издаване на последващи емисии привилегировани акции, които са с еднакъв ред на удовлетворение като акциите от настоящата емисия. Издаването на подобни емисии ценни книжа може да доведе до намаляване на размера на участието на привилегированите акционери, който може да бъде възстановен от настоящата емисия, в случай на несъстоятелност или ликвидация, както и до повишаване на риска от забава или неизплащане на дължимите по настоящата емисия дивиденди.

Ненавременно изплащане на дивиденди

Дивидентът по привилегированите акции може да не бъде изплатен навреме.

Възможни причини за това са (1) отрицателен финансов резултат за текущата година, както и на липса на неразпределена натрупана печалба от минали години; (2) решение на ОСА да не се изплащат дивиденди на привилегированите акционери през съответната година, и (3) забава от страна на Дружеството да изплати дължимия дивидент, след изтичането на законоустановения 3-месечен срок за плащане, съгласно разпоредбата на чл. 115 в, ал. 5 от ЗППЦК.

Дивидентът по привилегированата акция е кумулативен, т.е. дори и да не бъде изплатен през изискуемата година, той е дължим на акционерите. Към датата на конвертиране, Емитентът е длъжен да изплати всички кумулирани и неизплатени дивиденди.

Уставът на Емитента предвижда, че при наличие на печалба за съответната финансова година, ОСА задължително гласува изплащане на дивидент в полза на притежателите на привилегировани акции. Доколкото не може предварително да се определи каква би била волята на ОСА, съществува риск за инвеститорите в привилегировани акции ОСА да приеме решение да не се разпределя дивидент в полза на привилегированите акционери за определена година. В този случай, всеки притежател на привилегирована акция ще може да атакува решението на ОСА, като противоречащо на Устава, по реда на чл. 74 от ТЗ.

В третия случай, описан по-горе, Дружеството дължи мораторна лихва върху закъснялото плащане до момента на погасяване на задължението.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на привилегировани акции

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват привилегированите акции на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или не. Търговията с акциите от настоящата емисия може да бъде преустановена по решение на СД на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в Правилника на „БФБ – София“ АД изисквания или по молба на Емитента. В този случай е по-трудно да бъде намерена информация за цената на привилегированите акции и ликвидността на тези акции може да бъде намалена значително.

Риск от изменение на пазарната цена на привилегированите акции в следствие на значителни сделки с акции на Дружеството

Борсовата цена на акциите на Емитента може значително да се понижи, в случай, че значителен брой от акциите се предложат за продажба. Очакванията на пазарните участници, че такива значителни продажби могат да настъпят, могат също да предизвикат неблагоприятен ефект върху пазарната цена на акциите.

1.3. Системни рискове

Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Системни рискове са: политически риск, макроикономически риск, кредитен риск на държавата, инфлационен риск, валутен риск, лихвен риск и данъчен риск.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

След проведените през месец октомври 2014г. предсрочни парламентарни избори е в сила подписано коалиционно споразумение между две партии за формиране на правителство, както и споразумения за партньорство между основната политическа партия и още две от парламентарно представените партии.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на Република България. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

В сравнение с останалите страни в региона, кредитните агенции дават положителни оценки на страната ни по време на криза благодарение на стабилната фискална политика, структурните реформи и усилията положени от правителството. Кредитните рейтинги на България зависят и от управлението на външния дълг, за което Министерството на финансите е насочило политиката си в следните области:

- Контролиране размера, динамиката и обслужването на всички финансови задължения, поети от името и за сметка на държавата, представляващи задължение за държавата и обхващащи вътрешния и външния държавен дълг;
- Разработване и прилагане на политиката по управление на държавния дълг, чиято фундаментална същност цели осигуряване на безпрепятствено финансиране на бюджета и рефинансиране на дълга при минимално възможна цена в средно- и дългосрочен аспект и при оптимална степен на риск;
- Разработване и прилагане на емисионната политика, извършване на контрол върху сделките с ДЦК, издаването на разрешения за инвестиционно посредничество с ДЦК, както и провеждането на действия, насочени към развитието на ефективен, прозрачен и ликвиден местен пазар на държавен дълг;
- Наблюдение обслужването на всички финансови задължения, за които е издадена гаранция от името и за сметка на държавата, както и обезпечаване на официалната информация за консолидирания държавен дълг, включващ държавния дълг, дълга на общините и на социално-осигурителните фондове;
- Обезпечаване на необходимите предпоставки за ефективно функциониране на вътрешния дългов пазар, както и подпомагане институционалното развитие на финансовите пазари като цяло в страната, предвид предизвикателствата и изключителната приоритетност на тази област, предопределени от необходимостта за плавно интегриране на местния към европейския капиталов пазар;
- Идентифициране и наблюдение на възможните рискове, които могат да възникнат при изпълнението на належащите стратегически цели;
- Предприемане на адекватни и навременни действия за минимизиране и/или избягване влиянието на идентифицираните рискове, както и на потенциалните им негативни ефекти.

Таблица №6 Кредитни рейтинги на Република България

Агенция	Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
		Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива	Краткосрочен	Дългосрочен	Перспектива
Fitch	04.12.2015 г.	F3	BBB-	Стабилна	-	BBB	Стабилна
	11.12.2015 г.	B	BB+	Стабилна	B	BB+	Стабилна
Standard & Poor's		Дългосрочни банкови депозити	Облигации и дългосрочни ценни книжа	Перспектива	-	Дългосрочни ДЦК	-
Moody's	05.06.2015 г.	Baa2	Baa2	Стабилна	-	Baa2	-

Източник: Министерство на финансите, Република България

Влияние на световната икономика

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва незадоволителния растеж на световната икономика и в частност европейската икономика, която е основен експортен пазар за България. На местно икономическо ниво това се отразява на чуждестранните инвестиции в България, на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен инвестиционен климат на капиталовите пазари, изразяващ се в ниски обеми на търговия и слаба ликвидност.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

През 2014г. е отчетена дефлация от 1.4%, а за 2015г. дефлационните процеси продължават на нива от 0.1%. Ниската инфлация е в следствие на бавното възстановяване на икономиката, както и сериозния спад на цените на петрола и другите суровини. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията – в случай на сериозен ръст на инфлацията в страната, може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителство и Централната банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в ЕВС.

Основната част от търговските операции на Емитента се осъществява в български левове.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти.

За финансиране на текущата си оперативна дейност Емитентът използва привлечен ресурс от издадени дългови книжа при договорен фиксиран лихвен процент.

Данъчен риск

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в привилегировани акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

Нормативен риск

Нормативният риск е вероятността от промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Настоящият Проспект е за първично публично предлагане на привилегирани акции, емитирани от „София Комерс – Заложни къщи” АД („Емитентът”, „Дружеството”).

Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужи публичното предлагане, е „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, ЕИК 175007052, със седалище и адрес на управление София, бул. Княз Александър Дондуков, бл. 125, ет. 1, офис 1.

Настоящият Проспект е изготвен от Ирена Вачева, Изпълнителен директор, „София Комерс – Заложни къщи” АД.

Посочените лица декларират, че са положили всички разумни усилия да установят, че информацията, представена в настоящия Проспект, не е непълна, заблуждаваща или невярна.

Емитент на предлаганите привилегирани акции е „София Комерс – Заложни къщи” АД, със седалище и адрес на управление – гр. София 1606, бул. Христо Ботев №3, ет.3. Дружеството е с едностепенна система на управление, като дейността му се управлява от Съвет на директорите.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента, посочени в т. 14. „Административни, управителни и надзорни органи” от настоящия Проспект, отговарят солидарно за вредите причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Годишни отчети на Емитента за 2013, 2014 и 2015г, както и междинните отчети към 31.03.2015г. и към 31.03.2016г., са изготвени от Златка Баракова, главен счетоводител в „София Комерс – Заложни къщи” АД. Съставителят на финансовите отчети за разглеждания период носи отговорност за всякакви вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента.

Лицето, одитирало финансовите отчети на Емитента за последните три финансови години, посочени по-долу, отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Декларации от отговорните за съдържащата се в Проспекта информация лица, са предоставени като приложения към документа и са неразделна част от него.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишният финансов отчет на Емитента за 2013г. е одитиран от регистриран одитор Мила Николаева, №0581, член на ИДЕС, с адрес гр.София 1359, ж.к. Люлин, бл.441, ет.5, ап.13.

Годишните финансови отчете на Емитента за 2014г. и 2015г. са одитирани от регистриран одитор Владимир Колмаков, №0575, член на ИДЕС, с адрес гр.София 1000, бул. П. Евтимий №66, вх.А, ет.2, ап.4.

Одиторът на Дружеството е заменен през 2014г. и 2015г., тъй като съгласно чл.40н, ал.2 от ЗНФО ключовият одитор на одиторско предприятие, както и одитор, който работи пряко чрез индивидуална практика, когато одитират предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, трябва да се оттеглят, след като са извършвали одитни ангажменти в продължение на 5 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие. Те не могат да участват в одита на същото предприятие преди изтичането на две години от оттеглянето си от ангажмента за одит.

Съгласно §1, т.11, буква „а” от Допълнителните разпоредби на ЗНФО, предприятия, извършващи дейност от обществен интерес са публични дружества и емитенти на ценни книжа в страната, както и в друга държава – членка на Европейския съюз, и Европейското икономическо пространство.

Тъй като годишните финансови отчети на „София Комерс – Заложни Къщи” АД за периода 2009 – 2013г. са заверени от регистриран одитор Мила Николаева, №0581, член на ИДЕС, съгласно разпоредбите на ЗНФО Съветът на директорите е избрал регистриран одитор Владимир Колмаков, №0575, член на ИДЕС за заверка на отчетите на Дружеството за периода 2014 – 2015г.

Лицата по-горе отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

4. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Одитирана историческа годишна финансова информация

За изготвянето на настоящия Проспект е използвана информация от одитираните годишни финансови отчети на Емитента за 2013, 2014 и 2015г. Отчетите са публикувани на интернет страницата на Емитента www.sofcom.bg.

Междинна и друга финансова информация

За изготвянето на настоящия Проспект е използвана информация от неодитираните междинни финансови отчети на Емитента към 31.03.2015г. и към 31.03.2016г. Отчетите са публикувани на интернет страницата на Емитента www.sofcom.bg.

Таблица №7 представя избрана финансова информация от одитираните годишни отчети на Емитента за 2013, 2014 и 2015г., както и от неодитираните междинни финансови отчети на Емитента към 31.03.2015г. и към 31.03.2016г. Финансовата информация по-долу трябва да се чете заедно с финансовите отчети и съответните бележки, представени на различни места в настоящия Проспект.

Таблица №7 Избрани финансови данни за Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Оперативни приходи	5,039	5,210	5,435	1,349	1,219
<i>Ръст на оперативните приходи</i>	<i>-22.1%</i>	<i>3.4%</i>	<i>4.3%</i>	<i>18.8%</i>	<i>-9.6%</i>
Нетен лихвен доход	5,011	4,825	5,049	1,254	1,122
<i>Ръст на нетния лихвен доход</i>	<i>-22.5%</i>	<i>-3.7%</i>	<i>4.6%</i>	<i>20.5%</i>	<i>-10.5%</i>
Общо административни и други оперативни разходи	(3,896)	(3,880)	(3,478)	(645)	(660)
<i>Ръст на разходите</i>	<i>-18.3%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-10.4%</i>	<i>-15.8%</i>	<i>2.3%</i>
Печалба след данъци	868	667	805	551	470
<i>% от приходите</i>	<i>17.2%</i>	<i>12.8%</i>	<i>14.8%</i>	<i>40.8%</i>	<i>38.6%</i>
Нетекущи активи	1,855	3,855	728	1,793	592
Текущи активи	12,610	10,856	12,181	13,411	12,934
Общо активи	14,465	14,711	12,909	15,204	13,526
<i>Ръст на общите активи</i>	<i>32.8%</i>	<i>1.7%</i>	<i>-12.2%</i>	<i>-</i>	<i>-11.0%</i>
Дългосрочни пасиви	2,944	2,973	90	2,978	106
Краткосрочни пасиви	436	280	3,034	217	3,165
Общо пасиви	3,380	3,253	3,124	3,195	3,271
Акционерен капитал	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Брой акции (хил.)	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Собствен капитал	11,085	11,458	9,785	12,009	10,255
Кредитен портфейл	5,000	8,206	7,411	8,323	7,769
<i>% от общите активи</i>	<i>34.6%</i>	<i>55.8%</i>	<i>57.4%</i>	<i>54.7%</i>	<i>57.4%</i>
Изплатени дивиденди по привилегирани акции	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)
Дългосрочен лихвоносен дълг	2,877	2,898	-	2,903	-
Краткосрочен лихвоносен дълг	17	18	2,938	106	3,033
Общ лихвоносен дълг	2,894	2,916	2,938	3,009	3,033
Паричен поток от оперативна дейност	1,509	(2,713)	2,188	378	181
Паричен поток от инвестиционна дейност	(43)	(1)	(2)	-	500
Паричен поток от финансова дейност	2,639	(300)	(2,479)	-	59

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Емитентът декларира, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последната публикация на финансовия отчет към 31.03.2016г. и не са съществени промените във финансовата или търговската позиция, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация.

Подробен преглед на финансовото състояние на Дружеството за разглеждания исторически период е представен в т.9 „Операционен и финансов преглед” от Проспекта:

- Систематизирана историческа финансова информация за Емитента е представена в табличен вид на стр.46, табл.12 от настоящия Проспект.
- Отчетът за всеобхватния доход се намира на стр. 47, табл.13 от настоящия Проспект.
- Отчетът за финансовото състояние се намира на стр.49, табл.14 от настоящия Проспект.
- Отчетът за паричните потоци се намира на стр. 52, табл.17 от настоящия Проспект.

Всички финансови коефициенти в т. 9.1.3. Финансови коефициенти са изчислявани на база средни стойности на активи, пасиви и собствен капитал.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на Емитента.

5.1.1. Юридическо и търговско наименование и предмет на дейност на Емитента.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с наименование „София Комерс – Заложни къщи” АД.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, предметът на дейност на Дружеството е, както следва: *предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи. Сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях.*

5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД е дружество, учредено в Република България с адрес гр. София, бул. Христо Ботев №3 ет.3. Дружеството е вписано във фирмено отделение към Софийски градски съд по ф.д. №16793/1993г. и в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК131459062.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента.

Дружеството е регистрирано като дружество с ограничена отговорност с Решение на Софийски градски съд от 25.06.1993г. като съществуването му не е ограничено със срок.

5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателството, съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на неговото седалище.

Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество. „София Комерс – Заложни Къщи” АД е публично дружество, по смисъла на чл.110, ал.1 от ЗППЦК.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, който поставя специфични изисквания по отношение на публичните дружества.

Седалището, адресът на управление, телефонът и електронният адрес за връзка с Дружеството са както следва:

„София Комерс – Заложни къщи” АД

Адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев“ №3, ет.3;

Телефон: +359 (2) 962 76 63; +359 (2) 962 96 90;

Факс: +359 (2) 962 76 63;

Ел. поща: office@sofcom.bg;

Лице за контакт: Ирена Вачева

5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента.

От учредяването на Дружеството през 1993г. до момента на изготвяне на настоящия Проспект неколкократно са извършвани промени засягащи правноиндивидуализиращите белези на Дружеството.

- Не е осъществявано залог на търговското предприятие по смисъла на чл.21 от Закона за особените залози (ЗОЗ);
- Не са придобивани и не е извършвано разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността на Дружеството;
- Срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност;

- Няма отправени търгови предложения от трети лица с обект акции на Дружеството.

Преобразуване на Емитента

С решение №12/28.07.2005г. на СГС от Дружеството е преобразувано от дружество с ограничена отговорност „София Комерс – Заложни Къщи” ООД в акционерно дружество с фирма „София Комерс – Заложни Къщи” АД.

Промени в наименованието на Емитента

Дружеството е учредено през 1993г. с наименование „Катана Комерс” ООД. Дружеството е преименувано на „София Комерс – Заложни Къщи” ООД с решение на СГС №8/07.02.2005г.

Промени, засягащи капитала на Емитента

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, капиталът на „София Комерс – Заложни Къщи” АД е в размер на 2,400,000 лева, разпределени в 2,400,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност от 1 лев всяка акция, даващи право на притежателите си на един глас в ОСА на Дружеството, на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. От учредяването на Дружеството през 1993г. като Дружество с ограничена отговорност до датата на изготвяне на настоящия Проспект са извършвани следните промени в капитала:

- С решение на Софийски градски съд от 25.06.1993г., Емитентът е регистриран с капитал в размер на 51,000 лв. (петдесет и една хиляди лева);
- С решение №4 на Софийски градски съд от 26.11.1998г. капиталът на Емитента е увеличен на 5,010,000 лева (неденоминирани);
- С решение №5 на Софийски градски съд от 09.02.2000г. капиталът на Емитента е деноминиран на 5,010 лева, разпределен в 501 дяла по 10 лева;
- На 02.03.2000г., с решение №6 на Софийски градски съд, капиталът на Емитента е увеличен на 145,010 лева, разпределен в 14,501 дяла по 10 лева;
- С решение №8 на Софийски градски съд от 07.02.2005г. капиталът на Емитента е увеличен на 550,000 лева, разпределен в 55,000 дяла по 10 лева;
- С решение №9 на Софийски градски съд от 21.02.2005г. капиталът на Емитента е увеличен на 920,000 лева, разпределен в 92,000 дяла по 10 лева;
- С решение №10 на Софийски градски съд от 05.04.2005г., капиталът на Емитента е увеличен на 1,237,030 лева, разпределен в 123,703 дяла по 10 лева;
- С решение №11 на Софийски градски съд от 13.04.2005г., капиталът на Емитента е увеличен на 2,000,000 лева, разпределен в 2,000,000 акции по 1 лев;
- С решение №13 на Софийски градски съд от 30.10.2006г., в резултат на успешно проведено първично публично предлагане на акции, капиталът на дружеството е увеличен на 2,400,000 лева чрез издаване на нови 400,000 броя поименни, безналични, привилегирани акции. Със същото решение в Търговския регистър е вписано обстоятелството, че Дружеството е публично;
- Съгласно т.13 във връзка с т.5 от Протокол от редовно Общо събрание на акционерите от 08.04.2016г., е взето решение привилегированите акции на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, даващи право на кумулативен гарантиран дивидент за срок от 10 години (2006 – 2015г.), да бъдат конвертирани в обикновени акции на Дружеството и двете емисии акции да се обединят в една. Основният капитал на Дружеството е в размер на 2,400,000 лева, разпределени в 2,400,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност от 1.00 лев всяка акция.

Други събития, влияещи върху платежеспособността на Емитента

За разглеждания период 2013 – 2015г. Емитентът е изкупувал обратно свои акции. Към 31 декември 2015г. общият брой изкупени от Емитента собствени обикновени акции е 180,000 (сто и осемдесет хиляди), представляващи 9.0% от обикновените акции и 7.5% от всички акции с право на глас, издадени от Дружеството. Изкупуването е станало на няколко етапа:

- С решение по т.14 от дневния ред на Общото събрание на акционерите от 15.06.2010г., Емитентът изкупува обратно 60,000 (шестдесет хиляди) обикновени акции на цени между 3 и 6 лева;
- С решение по т.4 от дневния ред на Извънредното Общо събрание на акционерите от 15.12.2011г., Емитентът изкупува обратно 60,000 (шестдесет хиляди) обикновени акции на цени между 4 и 8 лева;
- С решение по т.12 от дневния ред на Общо събрание на акционерите от 27.06.2014г., Емитентът изкупува обратно 60,000 (шестдесет хиляди) обикновени акции на цени между 5 и 8 лева.

Промени в предмета на дейност на Емитента

На извънредно Общо събрание на акционерите от 10.09.2012г., във връзка с измененията и допълненията на Валутния закон, публикувани в Държавен вестник, бр. 96 от 06.12.2011г., е взето решение за промяна в предмета на дейност на Дружеството, като към вписания предмет на дейност на Дружеството се добавя и дейността: *добиване, преработване и сделки с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях по занятие.*

На редовно Общо събрание на акционерите от 08.04.2016г. е взето решение за промяна в предмета на дейност на Дружеството, както следва: *предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи. Сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях.*

Промени в седалището и адреса на управление на Емитента

В периода, обхванат от историческата финансова информация, не е извършвана промяна в седалището и адреса на управление на Дружеството.

5.1.6. Неотдавнашни събития, специфични за Емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежеспособността на Емитента.

Емисия привилегировани акции, издадена през 2006г.

На 13.10.2006г. Дружеството издава 400,000 броя безналични, конвертируеми, свободнопрехвърлими, привилегировани акции с право на глас и фиксиран кумулативен гарантиран дивидент, с номинална стойност 1.00лв. и емисионна стойност от 5.00 лв., при следните параметри:

- ISIN: **BG1200002068**
- Брой предлагани акции: **400,000**
- Номинална стойност: **1.00 лв.**
- Емисионна стойност: **5.00 лв.**
- Размер на емисията: **2,000,000 лв.**
- Фиксиран дивидент: **15% от емисионната стойност на привилегированите акции**
- Срок: **10 години (120 месеца)**
- Конверсионно съотношение: **1/1**
- Конвертиране: **задължително, на падежа на емисията**

Гарантираните дивиденти по емисията привилегировани акции са напълно изплатени и привилегированите акции са конвертирани в обикновени през април 2016г.

Годишните дивидентни плащания, дължими от Емитента към привилегированите акционери са в размер на:

2006г. – 0.40 лева за акция	2011г. – 0.75 лева за акция
2007г. – 0.75 лева за акция	2012г. – 0.75 лева за акция
2008г. – 0.75 лева за акция	2013г. – 0.75 лева за акция
2009г. – 0.75 лева за акция	2014г. – 0.75 лева за акция
2010г. – 0.75 лева за акция	2015г. – 0.75 лева за акция

Емисия конвертируеми облигации, издадена през 2013г.

На 21.12.2013г. Дружеството издава 15,058 броя безналични, лихвоносни, конвертируеми, свободнопрехвърлими, необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност от €100, при следните параметри:

- ISIN: **BG2100021133**
- Размер: **€1,505,800 / 2,945,089 лв.**
- Номинал: **€100**
- Срок: **3 години (36 месеца)**
- Купон: **12%** на годишна база до срока на падежа на облигационния заем
- Падеж: **13.12.2016г.**
- Период на лихвено плащане: **шестмесечен**
- Конверсионно съотношение: **1/24**, или **конверсионна цена от 8.15 лв.**
- Конвертиране: **на падежа на емисията**
- Дати на плащане: **главница** – еднократно на падежа; **лихва** – 13.06.2014г., 13.12.2014г., 13.06.2015г., 13.12.2015г., 13.06.2016г., 13.12.2016г.

Годишните лихвени плащания, дължими от Емитента към облигационерите, са в размер на 353 хил.лв.

Не са налице други настъпили наскоро събития по отношение на Емитента, които да са от съществено значение при оценката на неговата платежоспособност.

5.2. Инвестиции.

5.2.1. Описание (включително размера) на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта.

За периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на изготвяне на Проспекта, Емитентът е правил следните инвестиции в дълготрайни материални активи, представени в следващата таблица.

Инвестиции (в хил. лева)	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016	Към датата на Прспекта
Инвестиции в дълготрайни материални активи						
Сгради	42	-	-	-	-	-
Транспортни средства	20	-	-	-	21	-
Офис обзавеждане	1	1	3	-	-	-
Общо инвестиции в нетекущи материални активи	63	1	3	-	21	-
Инвестиции в дълготрайни нематериални активи	-	-	-	-	-	-
Общо инвестиции в нетекущи нематериални активи	-	-	-	-	-	-

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

5.2.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение.

Емитентът не е започвал инвестиции, които да са в процес на изпълнение към датата на изготвяне на настоящия Проспект.

5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажменти.

Органите на управление на Емитента не са поемали твърди ангажменти за бъдещи инвестиции към датата на изготвяне на настоящия Проспект.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности. Главни категории продавани продукти и/или извършвани услуги.

6.1.1. Основни дейности.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД оперира като верига заложни къщи, чиято основна дейност е предоставянето на парични заеми срещу залог на движимо имущество. Предоставянето и връщането на кредитите става по облекчена процедура в сравнение с традиционните банкови заеми, което дава възможност за бързина и гъвкавост. Движимото имущество, което се приема за обезпечение е: злато, бижута, битова електроника и други ценности, с изключение на автомобили и произведения на изкуството.

Дружеството е специализирано в предоставянето на финансиране на:

- потребители, които не отговарят на условията за банково финансиране;
- потребители, които се нуждаят от микро-финансиране (до 5,000 лв.);
- потребители, които се нуждаят от незабавно предоставяне на парични средства.

Дейността на Дружеството не изисква анализ на кредитоспособността на длъжника, тъй като при неиздължаване заложеното имущество се предлага за продажба. Дейността на Дружеството е регулирана чрез Наредбата за дейността на заложните къщи в сила от 26 февруари 2009г.

Бизнес модел

Основните приходи на дружество се формират от лихви, такси и неустойки по отпуснати заеми и една част от продажба на обезпечения по съответните заеми, които не са обслужвани.

Предоставените от Дружеството заеми са с максимален размер до 5,000 лева. Срокът се договаря в зависимост от потребностите на клиента и предлаганото обезпечение. Голяма част от предоставените заеми са със срок до един месец, максималният период за погасяване на заема е три месеца. Лихвения процент по кредита зависи от качеството на обезпечението, както и от договорения период за връщане на заема. Размерът на месечната лихва е до 3%, но таксите могат да варират до 18%, като са по-високи за заеми с по-дълъг срок и/или по-слабо ликвидно обезпечение. За обезпечение на тези парични заеми се учредява реален залог върху движими вещи, които остават на съхранение при залогоприемателя. Дружеството приема широк спектър от движими вещи за обезпечение: бижута, ценности, телевизори, видеотехника, музикални уредби, скъпа битова техника и др. Дисконтовият процент, който служи за ограничаване на риска от загуби от обезценка на имуществото, варира от 30 до 50% от текущата пазарната стойност на вещите. Най-голям е дисконтовият процент за бързо остаряващите морално стоки, например потребителска електроника.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД предоставя възможност на клиентите да избират начина на погасяване на получения заем: едновременно погасяване на дължимата лихва и главница – в края на срока или погасяване на части през периода на кредита.

Процедура по отпускане на кредити

Ред, по който се извършва преценка за установяване правото на собственост на предоставените като обезпечение на получените от заемополучателите вещи. Ред, по който се процедира в случаите, когато възникнат съмнения относно правото на собственост

За да бъде описан подробно реда, по който се извършва преценка за установяване на правото на собственост на залаганите от клиентите вещи, е необходимо да бъдат посочени основните групи, които се приемат като обезпечение от Дружеството по отпуснатите парични заеми, а именно:

- Благородни метали (накити, монети и др.);
- Черна (в редки случаи - и бяла) техника;

Не се приемат като обезпечение оръжия и произведения на изкуството, поради особения режим, под който са поставени тези вещи.

При запознаването с процедурата следва да се има предвид факта, че Емитентът заема специфична пазарна ниша, а именно – обезпеченото микрофинансиране, която се отличава със следните няколко характеристики:

- клиентската база на Дружеството е формирана предимно на регионален принцип, около неговите представителни офиси;
- заемите са краткосрочни;
- за обезпечение служат най-често вещи, които принадлежат на клиентите от години, или пък се използват от тях в ежедневието им;
- заемите са с изключително потребителски характер и в много случаи са насочени към подпомагане на семейния бюджет на домакинства във временни финансови затруднения.

Горните особености обуславят три основни критерии при установяване правото на собственост по отношение на движимите вещи, приемани като обезпечение по отпусканите заеми:

- идентификация на самоличността на клиентите;
- събиране и съхранение на всички документи за собственост, имащи отношение към заложената вещ;
- анкетиране на клиентите с цел установяване на всички подробности около начина и мястото на придобиване на залаганата вещ, лицето, от което са я придобили, причините, поради които документацията, удостоверяваща правото на собственост върху заложената вещ, липсва или е непълна.

Идентификация на самоличността на клиентите

Клиентите на Дружеството са най-вече физически лица, като има редки изключения.

При сключването на договор с клиент последният задължително представя документ за самоличност, а в договора с клиента се записват трите му имена, адресната регистрация, номера, датата на издаване и компетентната институция, издала документа за самоличност. В случаите, когато документацията за залаганите вещи липсва или е непълна, или не може по безспорен начин да бъде свързана със собственика на вещта (например, касов бон), Дружеството задължително изисква и съхранява копие от документа за самоличност на лицето (с изричното съгласие на последния, изразено с подписването на договора за заем), както и декларация от лицето, че веща му принадлежи. Копието се датира и подписва от клиента, а в случаите, когато същият е неграмотен или не може да подпише документа по друга причина, се прилагат правилата на чл.151 от Гражданския процесуален кодекс. Договори с клиенти, които откажат да се идентифицират по гореописания начин, не се сключват.

За доказване на произхода и собствеността на движимите вещи, служещи като обезпечение по предоставяните парични заеми, „София Комерс – Заложни Къщи” АД изисква от кредитоискателите подписване на декларация за собственост върху вещта, която, в случай, че естеството на вещта позволява (при индивидуално определените вещи), се придружава от документ, удостоверяващ придобиването на вещта по законосъобразен начин, включително фактура, касов бон, гаранционна карта или друг документ, доказващ правото на собственост. Изискването за представяне на документи за собственост следва да бъде съобразено с видовете вещи, които се предоставят от клиентите в обезпечение. Златните предмети много често са придобити по дарение или наследство и е обяснимо в тези случаи притежателите им да не разполагат с документи за собственост; в тези случаи Дружеството използва други методи, за да установи връзката между вещта и клиента, или да предотврати даването в залог на чужда вещ. На първо място, всички вещи, за които не са представени документи, свързващи по безспорен начин вещта с клиента, се фотографират с цел използване на снимката за разпознаване на вещта, ако това се наложи във връзка с работата на компетентните институции и същата не е налична в офисите на Дружеството, тъй като е освободена от своя залогодател или по друга причина.

В случаите, когато документацията за предоставяните като обезпечение вещи липсва или е непълна, се анкетира клиентите на заложната къща във връзка с вещите, предоставяни от тях като обезпечение.

Липсата или непълнотата на документацията, която свързва по безспорен начин клиента с предоставяната от него като обезпечение вещ не означава, че последният не е неин собственик. Въпреки това, с оглед

изясняване връзката между клиента и вещта, служителите на Дружеството са длъжни да поставят определени въпроси и да запишат в досието на клиента техните отговори. Въпросите са насочени към установяване на всички подробности около начина и мястото на придобиване на заложената вещ, лицето, от което е придобита и най-вече причините, поради които документацията, удостоверяваща правото на собственост върху заложената вещ, липсва или е непълна. Обръща се внимание и дали потенциалният клиент проявява желание да сключи договор на всяка цена, без да се интересува от неговите условия и от оценката на предлаганата като обезпечение вещ. При колебание или отказ да се отговори на част или всички от посочените въпроси, както и необичайна настойчивост или прибързаност да се сключи договор при каквито и да било условия, служителите на Дружеството отказват предоставянето на заем и уведомява компетентния служител Вътрешен контрол в Дружеството за отказа, предоставяйки му информация за всички обстоятелства по случая. На свой ред служителят Вътрешен контрол уведомява Районното полицейско управление за наличието на подобен отказ и предоставя допълнителна информация в случай, че му бъде поискана такава.

Независимо от горното, винаги когато кредитоискателят не може да предостави документ, свързващ го по безспорен начин с представената в обезпечение вещ, но след анкетирането му бъде сключен договор за заем, вещта се оценява на по-ниска стойност (оценката се занижава с до 50%) предвид потенциалния риск от отпадане на обезпечението.

Мерки, насочени към предотвратяване на риска от приемане като обезпечение на вещи от несобственик:

- **Поддържане на регистър, съдържащ подробни данни за всеки договор за заем,** предоставена като обезпечение вещ, и съответно – кредитната история на всеки от клиентите на Дружеството. Предложителят поддържа регистри в електронна форма, в които се попълват данни за заемополучателя, предоставената като обезпечение вещ, условията на заема, както и дали падежът на заема е настъпил, изплатено ли е задължението, и др. При необходимост данните от тези регистри са на разположение на компетентните държавни органи. Регистрите се водят от лица, посочени в Правилата за обработка и съхранение на лични данни от Дружеството, и упълномощени от Съвета на директорите.
- **Контрол при наемането на работа на служители в Дружеството и обучение от опитен служител** преди започване изпълнението на задълженията им: всеки служител на Дружеството представя при започване на работа свидетелство за съдимост, подробна автобиография, документ за самоличност и документи за завършено образование. Служителите от цялата страна преминават при започването си на работа, а в последствие – и периодично обучение, провеждано от опитни служители на Дружеството, както и от служителите, изпълняващи функцията Вътрешен контрол;
- **Внедряване на специална компютърна програма, предназначена да обслужва дейността на заложните къщи** – по примера на заложните къщи в САЩ и Европа, Дружеството е разработило специална програма, която позволява обработката в електронен вариант на цялата информация, свързана с неговата стопанска дейност и улеснява достъпа до нея – както за оправомощените служители на Дружеството, така и за компетентните държавни органи, в случай, че има нужда от такъв достъп. Търговското наименование на програмата е Pawnshop (Автоматизирана компютърна система „Заложна къща“) и тя позволява бързо търсене на цялата информация, налична за дадено лице в заложната къща (например по ЕГН). Програмата е внедрена във всички офиси на Дружеството в цялата страна.

Процедура по оценка на вещите, предоставяни за обезпечение по отпусканите кредити

Процедурата по оценка на вещите и имотите, предоставяни като обезпечение, е различна в зависимост от техния вид:

Движимите вещи, служещи за обезпечение по предоставените от „София Комерс – Заложни Къщи“ АД парични заеми, се оценяват по тяхната пазарна стойност, като се отчитат следните критерии:

- Черна и бяла техника

Дружеството поддържа контакти с някои от най-големите дистрибутори на черна и бяла техника, както и на мобилни телефони и аксесоари в България. В началото на всяка седмица (а при необходимост – и текущо) „София Комерс – Заложни Къщи“ АД прави преглед на цените на предлаганата от тях техника, посочени

на поддържаните от тях интернет сайтове. Дружеството прави сравнителен анализ на предоставената информация и на база на него определя пазарна цена на предоставяните от клиентите в обезпечение стоки. Сравнителна информация се събира също и от електронните магазини (включително за вещи втора употреба). Така определената пазарна цена на свой ред се коригира с различни дисконтови фактори, описани по-долу:

- **Гаранционен срок** - вещите, чийто гаранционен срок изтича след падежа на заема, се оценяват на по-висока стойност спрямо тези, чийто гаранционен срок е вече изтекъл или ще изтече по време на кредита. Оценъчната стойност на една вещь в гаранция е по-висока с 30% от такава, чийто гаранционен срок е изтекъл (при равни други условия).
- **Марка, модел и година на производство** – марката на една стока гарантира определено качество на същата, поради което по-висока стойност се придава на движими вещи, чиято марка е утвърдена на пазара. Друг критерий за определяне на качествените характеристики на залаганата вещь е модела. При оценката на качествените характеристики на вещта се взема под внимание както модела, така и годината на производство, на база на които се определя моралното остаряване на вещта.
- **Външен вид на вещите** – вещите се преглеждат за външни дефекти като драскотини, пукнатини, грапавост, петна и др. наранявания и повреждания на повърхността на вещта.
- **Експлоатационни характеристики** – проверява се годността за експлоатация на оценявания обект и се оценява в зависимост от наличието или липсата на дефекти при работа.

Общо дисконтирането не може да бъде с повече от 50% от стойността на вещта като нова, в противен случай същата не се приема като обезпечение. При необходимост, Дружеството поддържа контакт и се консултира с експерти – служители на посочените по-горе дистрибутори на черна, бяла техника и мобилни устройства.

- Злато

Начините за оценка на златните предмети, предоставяни като обезпечение, са заимствани от златарската индустрия. Грамажът на изделията се измерва чрез специални електронни везни. Каратите се измерват със специални средства (киселини, Критски камък, други синтетични камъни). Цените на златото се базират на обявените в средствата за масова комуникация международни цени на златото за тройунция/24 карата. Тройунция злато се равнява на 31.1035 грама. Оценката на златните изделия се намалява съобразно броя на каратите, по следната формула:

Пример: Ако X е цената за тройунция/24 карата злато, то цената на 1 грам / 14 карата злато е равна на:

$$\frac{x}{31.1} * \frac{14}{24}$$

На практика най-често оценките на златните изделия се приравняват към оценката на тройунция/14 карата, защото злато 14 карата е най-често предлаганото при търговия на дребно злато и по тази причина съществува най-голям обем сравнима пазарна информация за него.

Като правило не се приемат като обезпечение златни изделия, които имат нумизматична, археологична, културна, или историческа стойност.

Така получената оценка се намалява с 25%, което представлява гаранцията на заложната къща в случай, че клиентът не изпълни задължението си за връщане на заема.

Посочените критерии за оценка на движимите и недвижими вещи се използват и за определяне на размера на дисконтовия процент, който по потребителските кредити е в границите от 30 до 50% от текущата пазарната стойност на вещите. Най-голям е дисконтовият процент за бързо остаряващите морално стоки, например мобилни телефони, електронна техника и др., и най-малък е за благородните метали, бижута и др. (25%).

При описание на заложената вещь в регистъра на заемите и заложените вещи, поддържан от Дружеството, задължително се посочва оценката на съответната вещь и критериите и методите (базирани на гореизложеното), използвани при дисконтиране на цената на вещта. Посочват се и кодовете на използваните като референция сравними пазарни цени (съгласно поддържания от Дружеството Списък на дистрибуторите на вещи, които се приемат като обезпечение)

Лихвена политика

„София Комерс – Заложни Къщи” АД е определила различни диапазони на вариране на лихвения процент в зависимост от обема, историята на клиента, както и географския район. Размерът на месечната лихва по потребителските заеми е до 3%, а таксите варират до 18%, като са по-високи за заеми с по-дълъг срок и/или по-ниско ликвидно обезпечение. Определеният прост номинален лихвен процент в договора за паричен заем се начислява за броя дни, през които е ползван кредита, като лихвения период започва да тече от деня на усвояване на сумата и изтича в деня на погасяване на заема (не се начислява лихва за деня на погасяване на кредита). Базата за начисляване на лихвата е 365 дни в годината. Досегашната практика на Дружеството показва, че кредитополучателите погасяват предсрочно взетите кредити в изключително редки случаи. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, „София Комерс – Заложни Къщи” АД не начислява наказателни лихви и такси при предсрочно погасяване на кредит и не предвижда в бъдеще да се начисляват такива.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД дава възможност на кредитополучателите да предоговорят условията по получен заем, в т.ч. размера, срока, обезпечението и лихвения процент. В случаите на намаляване на размера и/или срока на кредита или предоставяне на допълнително обезпечение, Дружеството предлага по-нисък лихвен процент предвид по-малката степен на риск. Промените на условията по кредита се отразяват в анекс към договора за паричен заем.

Лихвената политика на Дружеството не предвижда предлагане на промоционални лихвени проценти в новооткрити заложни къщи. „София Комерс – Заложни Къщи” АД предоставя по-добри лихвени условия на клиенти с кредитна история предвид установеното доверие, респективно по-малкия риск, като размера на лихвения процент не може да е по-нисък от посочените по-горе стойности.

Начин на разпределение на компетенциите и отговорностите на служителите в Дружеството, които определят размера на лихвените проценти по всеки отпуснат заем

Лихвените проценти се определят единствено от Съвета на директорите на Дружеството. Тъй като специфичната пазарна ниша на „София Комерс – Заложни Къщи” АД е микрофинансирането, при определянето на лихвените проценти се взема предвид икономическото състояние на отделните региони, където Дружеството извършва своята дейност. Нивата на заетост, цените на стоките и услугите за бита, както и сравнимите пазарни цени на конкурентни на продуктите на Дружеството методи за краткосрочно финансиране на дребно се взимат предвид при определянето на лихвените проценти по отпускните кредити. Ръководителите на офисите на Дружеството по места събират и изпращат на Съвета на директорите информация на всеки 90 дни, съдържаща се в отчети, изготвяни по предварително зададени критерии. След определянето на лихвените проценти за всеки регион, Съветът на директорите прави допълнително разделение на видовете лихвени проценти на база на годността и стойността на предоставеното обезпечение, срока на заема и кредитната история на заемополучателите (по категории). Обсъжданията и решенията на Съвета на директорите от средата на 2005г. се протоколират писмено и се съхраняват в специална книга при останалите протоколи от заседанията на Съвета на директорите. Така определените стойности се задават като параметри на служителите на Дружеството и те нямат право да предлагат различни лихвени проценти. Изключения се допускат от СД по предложение на служител в случаите, когато стойността на обезпечението надвишава значително стойността на заема и кредитната история на съответния кредитоискател е изключително добра. Критериите, въз основа на които е допуснато съответното изключение, стават част от кредитното досие на конкретния клиент.

6.1.2. Главни категории продавани продукти и/или извършвани услуги.

Основната услуга, извършвана от Емитента, е предоставяне на обезпечено микрофинансиране до 5,000 лв. Информацията за общия годишен обем предоставени заеми, броят на обектите и числеността на персонала за разглеждания период са предоставени по-долу.

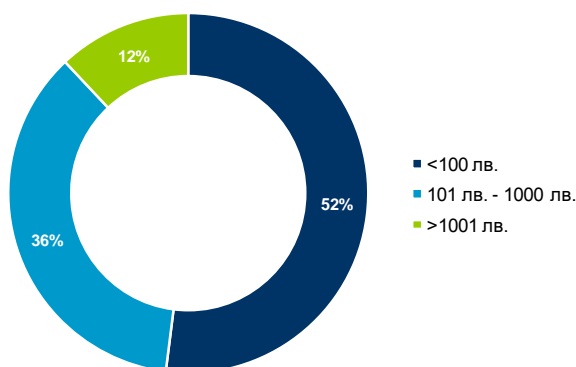
Таблица №9 Общ обем предоставени заеми, заложни къщи и персонал

Оперативни показатели	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Общ обем предоставени заеми (хил.лв.)	55,649	55,695	58,997	14,858	14,110
Заложни къщи (брой)	151	150	119	137	113
Персонал (брой)	204	223	173	195	180

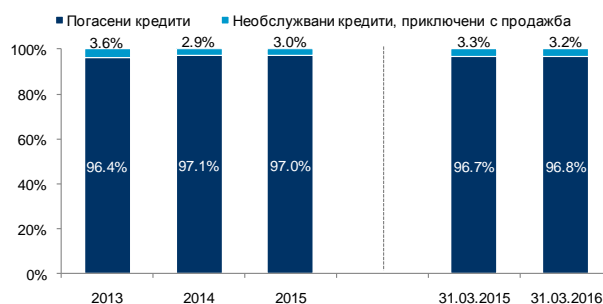
Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Разпределението на отпуснатите кредити в зависимост от размера към 31.03.2016г. е представено в следващата фигура.

Фигура №1 Разпределение на отпуснати кредити към 31.03.2016г.



Фигура №2 Разпределение на отпуснатите кредити по начин на погасяване



Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не разработва и не възнамерява да предлага на пазара нови услуги.

6.2. Основни пазари на Емитента.

6.2.1. Мрежа от заложни къщи.

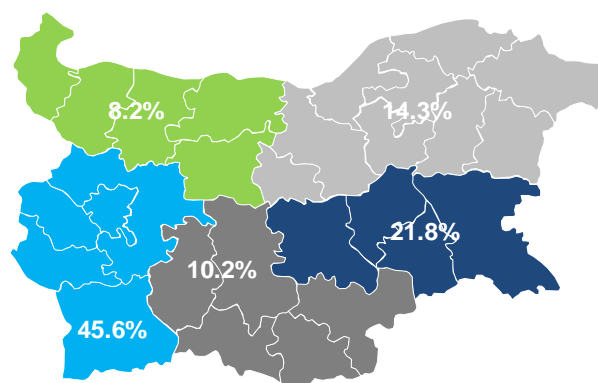
През годините на развитие „София Комерс – Заложни Къщи” АД изгражда национална мрежа от заложни къщи, която непрекъснато разширява и оптимизира. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, броят на заложните къщи в цялата страна е 113.

Обектите, позиционирани в различни точки на страната, могат да бъдат разделени в 3 сегмента и съответния процент от обектите, попадащи в различните сегменти, както е показано в графика №4:

Фигура №3 Разпределение на обектите по категории към 31.03.2016г.



Фигура №4 Географско разпределение на отпуснатите кредити към 31.03.2016г.



Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

От сегмент Нисък (Сегмент С) попадат както новооткрити обекти, така и обектите в градовете, в които няма голямо търсене към този вид парични заеми. Средната обръщаемост на отпуснат заем при тези обекти е 2 пъти годишно. Една част от обектите от тази група успяват да преминат в по-горен сегмент, като затова допринасят и отделни служители по места, които са компенсирани за положените усилия за развитие на обектите и една малка част от обектите биват затворени поради липса на търсене или високи нива на конкуренция на местно равнище.

При сегмент Базов (Сегмент В) попадат малко над 51% от обектите, като средната обръщаемост на отпуснатите заеми по тези обекти е около 9 пъти годишно. Обектите в този сегмент са сравнително добре развити и са успешно наложени на пазара.

В последния сегмент Премиум (Сегмент А) попадат около 18% от обектите, но същевременно носят над 60% от приходите на Компанията. Обектите от този сегмент имат обръщаемост на отпуснатите заеми от над 30 пъти годишно.

В зависимост от различните сегменти, стратегията на Дружеството е устойчивото развитие на обекти от Сегмент С, засилване на конкурентни позиции на отделни обекти от Сегмент В и повишаване тяхната ефективност, както и успешното преминаване на по-голям дял от обектите в Сегмент А, с цел увеличаване на приходите.

Планираната стопанска политика за следващите няколко години 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 отворят на нови заложни къщи, където би имало смисъл. Възможни са придобивания на отделни обекти и магазини, които ще допринесат за развитието на мрежата на Дружеството. Ще се следи за максимално бързо реализиране на неоткупени залози и редуциране на всички ненужни разходи. Цялостната идеология на стопанската политика през текущата финансова година ще бъде подчинена на максимално оптимизиране на дейността и запазване на завоюваните пазарни позиции.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД се стреми постоянно да оптимизира клоновата си мрежа в гр. София и останалите градове в страната чрез откриване на перспективни и закриване на нерентабилни клонове, както и придобиване на конкурентни обекти и магазини.

6.2.2. Приходи по категории и нетен лихвен доход.

В следващата таблица са представени данни за приходите по категории и нетния лихвен доход на Емитента за разглеждания исторически финансов период.

Таблица №10 Приходи по категории и нетен лихвен доход

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Приходи от лихви	1,118	1,454	1,498	384	319
Приходи от такси и неустойки	3,921	3,756	3,937	965	900
Разходи за лихви	(28)	(385)	(386)	(95)	(97)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	5,011	4,825	5,049	1,254	1,122
Други приходи от дейността, нето	17	20	30	4	63

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

6.2.3. Приходи по географски пазар.

В следващата таблица са представени данни за приходите по географски пазар на Емитента за разглеждания исторически финансов период.

Таблица №11 Приходи по географски пазар (като % от общите приходи)

Разпределение на приходите по географски пазар	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Югозападен	35.82%	35.94%	33.59%	35.41%	33.52%
Югоизточен	24.74%	27.74%	29.52%	25.82%	28.11%
Североизточен	12.37%	11.60%	2.77%	12.20%	12.96%
Южен Централен	13.96%	14.22%	22.29%	13.77%	13.98%
Северозападен	13.11%	10.50%	11.84%	12.80%	11.43%
Общо	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

6.2.4. Конкурентна среда.

На българския пазар има регистрирани над 1,100 фирми, чиято дейност е даване на залог срещу движими вещи. Пазарът е пълен с малки играчи, които оперират в отделни райони.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД е една от най-големите вериги заложни къщи в България. Тя е сред водещите както по брой обекти на територията на страната, така и като обем на раздадените парични заеми.

Като главни конкуренти на Дружеството мога да бъдат посочени: заложна къща „Еврокомерс 1” ООД, заложна къща „Доверие” ЕООД, заложна къща „Щедрите”.

Специфичното поле на дейност, в което Дружеството оперира, изисква конкуренцията да се разглежда в широкия смисъл на думата, в който случай конкуренти са всички участници на паричния пазар в България, предлагащи краткосрочно финансиране. В този аспект основни конкуренти на Емитента са банките и лизинговите компании, кредитните нефинансови институции, както и търговските вериги, предоставящи възможност за покупка на стоки на разсрочено плащане. Въпреки общата целева група клиенти, а именно физически лица с ниски и средни доходи, търсещи малки кредити за покупки на стоки и посрещане на текущи нужди, тези икономически субекти не са абсолютни конкуренти на Дружеството поради критериите за отпускане на търсеното финансиране. Основни конкурентни предимства на Дружеството пред тези икономически субекти са:

- Бързина при отпускане на кредита;
- Липса на необходимост от доказване на платежоспособност;
- Възможност за ползване на заем дори при наличие на просрочия по предишен или друг текущ кредит;
- Неупражняване на контрол върху използването на предоставените средства;
- Неангажиране на трети лица в кредитната сделка като поръчители, гаранتي, солидарни длъжници;

- Необвързаност с продажба на допълнителни услуги (поддръжка на сметки, ползване на дебитни или кредитни карти, плащане на комунални разходи и др.), които водят до оскъпяване на заемните средства;
- Липса на съпътстващи разходи по оценка на залаганото имущество и застраховка на същото, както и на такси по отпускане на кредита.

В тесен смисъл на думата, конкуренти на Дружеството са всички заложни къщи и occasioni, предлагащи възможност за обратно откупуване на вещта. Като основни предимства на Емитента пред конкурентите могат да се посочат:

- Индивидуален подход при определяне условията по предоставените кредити в зависимост от размера, срока и предлаганото обезпечение;
- Стратегическото разположение на обектите в непосредствена близост до потенциалните клиенти;
- Собствен транспорт за превоз на вещите, служещи за обезпечение;
- Значително териториално присъствие, благоприятстващо завоюването на по-голям пазарен дял;
- Над 20 години опит в упражняваната дейност;
- Единственото дружество в сектора, което е публична компания.

Емитентът предвижда няколко основни стратегии за преодоляване на основните си конкуренти сред заложните къщи:

- Оптимизиране на кредитните условия чрез намаляване степента на преобезпеченост;
- Откриване на нови заложни къщи в места с население с по-ниски доходи, което е основен потребител на предлаганите услуги;
- Повишаване бързината на предоставяне на кредита чрез поддържане на достатъчен размер налични парични средства;
- Съобразяване на работното време с възможностите за посещение от потенциални клиенти.

6.3. Извънредни фактори оказали влияние върху основната дейността на Емитента

Върху основната дейност и пазарите на Емитента не са оказали влияние изключителни и извънредни фактори.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„София Комерс – Заложни Къщи” АД не е част от икономическа група по смисъла на §1, т.7 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2 за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба №2). Съгласно цитираната разпоредба икономическата група се състои от дружество – майка и неговите дъщерни дружества.

Съгласно дефиницията на чл.1, ал.1, буква „а” от Директива 83/349/ЕИО, дъщерно дружество е дружество, в което предприятието – майка притежава мнозинството от гласовете на акционерите или съдружниците.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът няма участие в дъщерни дружества.

Следващата фигура представя вътрешната организационна структурата на „София Комерс – Заложни Къщи” АД към датата на изготвяне на настоящия Проспект.

Фигура №5 Организационна структура на Емитента



Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

Емитентът притежава недвижими имоти, използвани в оперативната дейност, описани по-долу.

Таблица №12 Дълготрайни материални активи на Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Дълготрайни материални активи					
Земя и сгради	592	560	528	552	519
Транспортни средства	33	21	10	18	29
Офис обзавеждане	10	7	6	6	6
Общо нетекущи материални активи	635	588	544	576	554

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът разполага с необходимите дълготрайни материални активи за нормалното си функциониране и извършване на дейностите по вече сключени договори. Върху дълготрайните материални активи не са налични тежести.

Дружеството има товарен автомобил Dacia Dokker на финансов лизинг. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не притежава други лизинговани активи.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не развива дейност, от която биха могли да настъпят щети за околната среда. Използваните от Емитента дълготрайни материални активи не засягат околната среда и не могат да доведат до екологични проблеми.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

За анализа на финансовото състояние на Емитента е използвана информация от одитираните годишни отчети на Емитента за 2013, 2014 и 2015г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2015г. и към 31.03.2016г.

Емитентът декларира, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и не са настъпили съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента след датата на публикуване на последния финансов отчет (31.03.2016г.).

Таблица №13 Избрани финансови данни за Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Оперативни приходи	5,039	5,210	5,435	1,349	1,219
<i>Ръст на оперативните приходи</i>	<i>-22.1%</i>	<i>3.4%</i>	<i>4.3%</i>	<i>18.8%</i>	<i>-9.6%</i>
Нетен лихвен доход	5,011	4,825	5,049	1,254	1,122
<i>Ръст на нетния лихвен доход</i>	<i>-22.5%</i>	<i>-3.7%</i>	<i>4.6%</i>	<i>20.5%</i>	<i>-10.5%</i>
Общо административни и други оперативни разходи	(3,896)	(3,880)	(3,478)	(645)	(660)
<i>Ръст на разходите</i>	<i>-18.3%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-10.4%</i>	<i>-15.8%</i>	<i>2.3%</i>
Печалба след данъци	868	667	805	551	470
<i>% от приходите</i>	<i>17.2%</i>	<i>12.8%</i>	<i>14.8%</i>	<i>40.8%</i>	<i>38.6%</i>
Нетекущи активи	1,855	3,855	728	1,793	592
Текущи активи	12,610	10,856	12,181	13,411	12,934
Общо активи	14,465	14,711	12,909	15,204	13,526
<i>Ръст на общите активи</i>	<i>32.8%</i>	<i>1.7%</i>	<i>-12.2%</i>	<i>-</i>	<i>-11.0%</i>
Дългосрочни пасиви	2,944	2,973	90	2,978	106
Краткосрочни пасиви	436	280	3,034	217	3,165
Общо пасиви	3,380	3,253	3,124	3,195	3,271
Акционерен капитал	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Брой акции (хил.)	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Собствен капитал	11,085	11,458	9,785	12,009	10,255
Кредитен портфейл	5,000	8,206	7,411	8,323	7,769
<i>% от общите активи</i>	<i>34.6%</i>	<i>55.8%</i>	<i>57.4%</i>	<i>54.7%</i>	<i>57.4%</i>
Изплатени дивиденди по привилегирани акции	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)
Дългосрочен лихвоносен дълг	2,877	2,898	-	2,903	-
Краткосрочен лихвоносен дълг	17	18	2,938	106	3,033
Общ лихвоносен дълг	2,894	2,916	2,938	3,009	3,033
Паричен поток от оперативна дейност	1,509	(2,713)	2,188	378	181
Паричен поток от инвестиционна дейност	(43)	(1)	(2)	-	500
Паричен поток от финансова дейност	2,639	(300)	(2,479)	-	59

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

9.1. Финансово състояние.

9.1.1. Приходи, разходи, финансов резултат.

Приходи

Структурата на приходите включва: приходи от лихви, приходи от такси и неустойки, други приходи – приходи от продажба на активи, приходи от остатъци по договор за заем и други. Приходите от лихви растат средногодишно с 15.8% за разглеждания исторически финансов период 2013 – 2015г., достигайки приблизително 1.5 млн.лв. през 2015г. Приходите от такси и неустойки отбелязват средногодишен ръст от 0.2% за тригодишния период, достигайки 3.9 млн.лв. през 2015г. Другите приходи от дейността растат средногодишно с 32.8% за разглеждания период, достигайки 30 хил.лв. през 2015г.

Общите приходи към 31.03.2016г. са в размер на 1.2 млн.лв. спрямо 1.3 млн. лв. година по-рано.

Разходи

Разходите за лихви растат средногодишно с 271.3% за периода 2013 – 2015г., достигайки 386 хил.лв. през 2015г. спрямо 28 хил.лв. през 2013г. Това драстично увеличение се дължи на сключения в края на 2013г. облигационен заем в размер на приблизително 3.0 млн.лв. при купон 12%, който генерира приблизително 350 хил.лв. в купонни плащания годишно. Разходите за лихви към 31.03.2016г. са 97 хил.лв. спрямо 95 хил.лв. година по-рано.

Административните и оперативните разходи намаляват средногодишно с 5.5% за периода 2013 – 2015г. до 3.5 млн.лв. през 2015г. спрямо 3.9 млн.лв. през 2013г. Намалението се дължи на оптимизиране на дейността на Емитента чрез намаляване на административните разходи по извършване на дейността и оптимизиране на клоновата мрежа. Административните и оперативните разходи към 31.03.2016г. са 660 хил.лв. спрямо 645 хил.лв. година по-рано.

Загубите от обезценка растат средногодишно с 32.3% през разглеждания период, достигайки 266 хил.лв. през 2015г. спрямо 152 хил.лв. две години по-рано. През първото тримесечие на 2015 и 2016г. не са начислявани разходи за обезценки.

Финансов резултат

Финансовият резултат намалява средногодишно с 3.7% за периода 2013 – 2015г., достигайки 805 хил.лв. през 2015г. спрямо 868 хил.лв. две години по-рано.

Въпреки увеличението на приходите и намалението на административните разходи през 2015г., по-ниският финансов резултат се дължи на призната загуба от продажба на финансови активи през 2015г. в размер на 427 хил.лв. Финансовите активи на Дружеството представляват акции на „София Комерс Кредит Груп“ АД, чиято основна дейност е небанково необезпечено кредитиране. Съветът на директорите е тъй като е решил, че дейността свързана с предоставяне на необезпечено кредитиране вече не е приоритетна за Емитента. Предвид ниската ликвидност на тези акции (финансовия актив) и липсата на сериозен интерес към тези акции, се е наложило Дружеството да реализира бърза продажба към края на 2015г. на цена при, която е реализирало загуба от продажбата.

Финансовият резултат към 31.03.2016г. е 470 хил.лв. спрямо 551 хил.лв. година по-рано.

Таблица №14 Отчет за всеобхватния доход на Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Приходи от лихви	1,118	1,454	1,498	384	319
Приходи от такси и неустойки	3,921	3,756	3,937	965	900
Разходи за лихви	(28)	(385)	(386)	(95)	(97)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	5,011	4,825	5,049	1,254	1,122
Други приходи от дейността, нето	17	20	30	4	63
Загуби от обезценка	(152)	(205)	(266)	-	-
Загуби от продажба на финансови активи	-	-	(427)	-	-
Общо административни и други оперативни разходи	(3,896)	(3,880)	(3,478)	(645)	(660)
Печалба от обичайна дейност	980	760	908	613	525
<i>% от приходите</i>	<i>19.4%</i>	<i>14.6%</i>	<i>16.7%</i>	<i>45.4%</i>	<i>43.1%</i>
Разходи за данък върху печалбата	(112)	(93)	(103)	(62)	(55)
Нетна печалба след данъци	868	667	805	551	470
<i>% от приходите</i>	<i>17.2%</i>	<i>12.8%</i>	<i>14.8%</i>	<i>40.8%</i>	<i>38.6%</i>
Друг всеобхватен доход, нето от данък					
Актьорска печалба / (загуба), нето от данък	(8)	6	2	-	-
Общо всеобхватен доход	860	673	807	551	470

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

9.1.2. Активи, пасиви, собствен капитал.

Активи

Нетекущите активи на Емитента намаляват средногодишно с 37.4% за периода 2013 – 2015г., достигайки 728 хил.лв. през 2015г. спрямо 1.9 млн.лв. през 2013г. Нетекущите активи към 31.03.2016г. са в размер на 592 хил.лв.

Текущите активи на Емитента намаляват средногодишно с 5.5% за разглеждания период, достигайки 12.2 млн.лв. през 2015г. спрямо 12.6 млн.лв. през 2013г. Намалението през 2015г. се дължи главно на по-малките парични средства на Дружеството – 4.3 млн.лв. спрямо 7.6 млн.лв. две години по-рано. Перо „Парични средства и парични еквиваленти” е второто най-голямо перо от общите активи на Дружеството след кредитния портфейл – 35.0% през 2015г. Текущите активи към 31.03.2016г. са в размер на 12.9 млн.лв.

Кредитният портфейл на Емитента расте средногодишно с 21.7%, увеличавайки се от 5.0 млн.лв. през 2013г. до 8.2 млн.лв. през 2014г. В края на 2015г. нетният кредитен портфейл на Дружеството намалява до 7.4 млн.лв., или 60.8% от всички активи на Дружеството, което е най-високата относителна стойност за разглеждания тригодишен период. Кредитният портфейл към 31.03.2016г. е в размер на 7.8 млн.лв.

Пасиви

Дългосрочните пасиви на Емитента представляват задължения към персонала при пенсиониране в размер на 90 хил.лв през 2015г.

Краткосрочните пасиви на Емитента растат средногодишно с 163.8% за периода 2013 – 2015г., достигайки 3.0 млн.лв. през 2015г. спрямо 436 хил.лв. през 2013г. Драстичното увеличение се дължи на падежирането на облигационния заем през декември 2016г. и класифицирането му като текущ пасив. Останалите краткосрочни задължения представляват редовни задължения към персонала, данъчни и осигурителни институции и са незначителна част от общите пасиви на Дружеството. Краткосрочните пасиви към 31.03.2016г. са в размер на 3.2 млн.лв.

Собствен капитал

Собственият капитал на Емитента намалява средногодишно с 6.0% за периода 2013 – 2015г. Основният капитал е 2.2 млн.лв., разпределен в 2,400,000 обикновени акции с номинал 1 лв., от които 180,000 обратно изкупени.

Неразпределената печалба намалява средногодишно с 10.2% за разглеждания период, достигайки 4.2 млн.лв. през 2015г. спрямо 5.2 млн.лв. през 2013г. Намалението се дължи на изплатен през 2015г. дивидент върху обикновените акции в размер на 1.00 лв. на акция, дължим за 2014г., в допълнение на гарантирания дивидент по привилегированите акции от 0.75 лв. на акция. Общите приблизителни плащания за дивиденти през 2015г. са в размер на 2.2 млн.лв. за сметка на неразпределената печалба. Неразпределената печалба към 31.03.2016г. е в размер на 4.7 млн.лв.

Таблица №15 Отчет за финансовото състояние на Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Нетекущи активи					
Имоти, машини и оборудване	635	588	544	576	554
Предоставени кредити на клиенти, нето	-	2,050	-	-	-
Други финансови активи, нето	1,200	1,200	146	1,200	-
Активи по отсрочени данъци	20	17	38	17	38
Общо нетекущи активи	1,855	3,855	728	1,793	592
Текущи активи					
Предоставени кредити на клиенти, нето	5,000	6,156	7,411	8,323	7,769
Други финансови активи, нето	-	-	500	-	147
Други текущи активи	42	146	9	156	17
Парични средства и парични еквиваленти	7,568	4,554	4,261	4,932	5,001
Общо текущи активи	12,610	10,856	12,181	13,411	12,934
ОБЩО АКТИВИ	14,465	14,711	12,909	15,204	13,526
Собствен капитал					
Основен капитал	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Резерви	3,602	3,608	3,370	3,608	3,370
Неразпределена печалба	5,203	5,570	4,195	6,121	4,665
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11,085	11,458	9,785	12,009	10,255
Дългосрочни пасиви					
Задължения по облигационна емисия	2,877	2,898	-	2,903	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	-	-	16
Задължения към персонала при пенсиониране	67	75	90	75	90
Общо дългосрочни пасиви	2,944	2,973	90	2,978	106
Краткосрочни пасиви					
Задължения по облигационна емисия	17	18	2,938	106	3,033
Задължения по финансов лизинг	-	-	-	-	3
Задължения към персонала и осигурителни институции	319	216	27	4	-
Задължения за данъци	34	21	30	66	87
Задължения към доставчици и клиенти	66	25	39	41	42
Общо краткосрочни пасиви	436	280	3,034	217	3,165
ОБЩО ПАСИВИ	3,380	3,253	3,124	3,195	3,271
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14,465	14,711	12,909	15,204	13,526

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

9.1.3. Финансови коефициенти.

Финансовото състояние на Емитента е представено чрез финансовите коефициенти в следващата таблица.

Таблица №16 Финансови коефициенти на Емитента

Показатели	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Показатели за рентабилност					
Нетен марж	17.2%	12.8%	14.8%	40.8%	38.6%
Коефициент за рентабилност на активите	6.8%	4.6%	5.8%	3.6%	3.3%
Коефициент за рентабилност на пасивите	46.3%	20.1%	25.2%	17.2%	14.5%
Коефициент за рентабилност на капитала	8.0%	5.9%	7.6%	4.6%	4.2%
Показатели за ефективност					
Обръщаемост на активите	0.4	0.4	0.4	0.1	0.1
Обръщаемост на вземанията	1.0	0.9	0.8	0.2	0.2
Обръщаемост на търговските задължения	85.6	85.3	108.7	15.7	15.9
Показатели за ликвидност					
Коефициент за обща ликвидност	26.9	32.8	7.0	123.6	7.8
Коефициент за абсолютна ликвидност	13.7	16.9	2.7	45.5	2.9

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Всички финансови коефициенти са изчислявани на база средни стойности на активи, пасиви и собствен капитал.

9.2. Резултати от дейността.

9.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, не е налична информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които е възможно да засегнат съществено приходите от дейността на Емитента.

9.2.2. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, не са налице значителни промени в нетните продажби.

9.2.3. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на емитента.

Дейността на „София Комерс – Заложни къщи” АД е зависима от действащите правителствени, икономически, фискални и монетарни политики, влияещи на всички стопански субекти в страната.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, не са налице специфични фактори, които могат значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. Капиталови ресурси

За финансиране на основната си дейност Емитентът използва следните източници на капитал:

- Привлечен акционерен капитал
- Привлечен дългов капитал

Таблица №17 Капиталова структура на Емитента

в хил. лв.	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Общо активи	14,465	14,711	12,909	15,204	13,526
Собствен капитал	11,085	11,458	9,785	12,009	10,255
Общо пасиви	3,380	3,253	3,124	3,195	3,271
Общо лихвоносен дълг	2,894	2,916	2,938	3,009	3,033
Показатели	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Капиталова структура (D/E)	0.30	0.28	0.32	0.27	0.32
Дълг към общи активи (D/A)	0.23	0.22	0.24	0.21	0.24
Финансов левъридж	1.30	1.28	1.32	1.27	1.32

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

10.2. Парични потоци

Нетните парични потоци от оперативна дейност достигат 2.2 млн.лв. през 2015г. спрямо 1.5 млн.лв. през 2013г., или средногодишен ръст от 20.4%. Нетният паричен поток от оперативна дейност през 2014г. е отрицателен в размер на 2.7 млн.лв. основно поради поради увеличение на кредитния портфейл и съпътстващите отрицателни парични потоци по отпускането на съответните необезпечени кредити.

Нетните парични потоци от оперативна дейност към 31.03.2016г. са в размер на 181 хил.лв. спрямо 378 хил.лв. година по-рано.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 2 хил.лв. през 2015г. спрямо отрицателни 43 хил.лв. през 2013г. Тъй като през разглеждания финансов период Дружеството не е извършвало значителни инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи, паричните потоци от инвестиционна дейност са незначителни.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност към 31.03.2016г. са в размер на 500 хил.лв. спрямо 0 хил.лв. година по-рано поради продажбата на финансови активи през 2016г.

Нетните парични потоци от финансова дейност са отрицателни в размер на 2.5 млн.лв. през 2015г. Отрицателният паричен поток през 2015г. се дължи на плащания за обратно изкупуване на акции в размер на 301 хил.лв., изплатен дивидент по привилегировани акции в размер на 300 хил.лв. и изплатен дивидент по обикновени акции в размер на 1.9 млн.лв. През 2014г. Дружеството е изплатило дивидент по привилегировани акции в размер на 300 хил.лв. Емитентът отчита положителни нетни парични потоци от финансова дейност в размер на 2.6 млн.лв. през 2013г. поради постъпленията от емисията конвертируеми облигации в размер на 2.9 млн.лв. и изплатен дивидент по привилегировани акции в размер на 300 хил.лв.

Нетните парични потоци от финансова дейност към 31.03.2016г. са в размер на 59 хил.лв. спрямо 0 хил.лв. година по-рано.

Таблица №18 Парични потоци на Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Парични потоци от оперативна дейност					
Постъпления от лихви и такси	4,832	4,630	4,733	1,476	1,160
Плащания за лихви и такси	(8)	(362)	(354)	(2)	(2)
Плащания по предоставени кредити срещу залог, нето	(1,392)	(2,685)	(2,652)	(705)	(705)
Постъпления / (плащания) по необезпечени кредити, нето	-	(2,050)	2,055	(50)	-
Постъпления от продажба на заложен вещи	2,028	1,828	2,025	538	513
Плащания на доставчици	(804)	(807)	(651)	(155)	(266)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(2,875)	(3,215)	(2,834)	(696)	(509)
Платени данъци върху печалбата	(158)	(88)	(96)	-	-
Други потоци от основна дейност, нето	(114)	36	(38)	(28)	(10)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1,509	(2,713)	2,188	378	181
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Плащания по покупки на финансови активи	-	-	(500)	-	-
Постъпления от продажба на финансови активи	-	-	500	-	500
Плащания по покупки на оборудване	(63)	(2)	(2)	-	-
Постъпления от продажба на оборудване	20	1	-	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(43)	(1)	(2)	-	500
Парични потоци от финансова дейност					
Плащания за обратно изкупуване на собствени акции	-	-	(301)	-	-
Плащания по дивиденди	(300)	(300)	(2,178)	-	-
Постъпления от облигационна емисия	2,945	-	-	-	-
Плащания по договор за финансов лизинг	(6)	-	-	-	-
Плащания по банкови заеми	-	-	-	-	-
Други парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	59
Нетни парични потоци от финансова дейност	2,639	(300)	(2,479)	-	59
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	4,105	(3,014)	(293)	378	740
Парични средства и парични еквиваленти, нач. на периода	3,463	7,568	4,554	4,554	4,261
Парични средства и парични еквиваленти, края на периода	7,568	4,554	4,261	4,932	5,001

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

10.3. Капитализация и задлъжнялост

Балансовата капитализация и задлъжнялостта на Емитента към 31.12.2015г. е представена в следващите таблици.

Таблица №19 Балансова капитализация на Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Собствен капитал					
Основен капитал	2,280	2,280	2,220	2,280	2,220
Резерви	3,602	3,608	3,370	3,608	3,370
Неразпределена печалба	5,203	5,570	4,195	6,121	4,665
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11,085	11,458	9,785	12,009	10,255

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Таблица №20 Задължения на Емитента

в хил. лева	2013	2014	2015	31.03.2015	31.03.2016
Дългосрочни пасиви					
Задължения по облигационна емисия	2,877	2,898	-	2,903	-
Задължения по финансов лизинг	-	-	-	-	16
Задължения към персонала при пенсиониране	67	75	90	75	90
Общо дългосрочни пасиви	2,944	2,973	90	2,978	106
Краткосрочни пасиви					
Задължения по облигационна емисия	17	18	2,938	106	3,033
Задължения по финансов лизинг	-	-	-	-	3
Задължения към персонала и осигурителни институции	319	216	27	4	-
Задължения за данъци	34	21	30	66	87
Задължения към доставчици и клиенти	66	25	39	41	42
Общо краткосрочни пасиви	436	280	3,034	217	3,165
ОБЩО ПАСИВИ	3,380	3,253	3,124	3,195	3,271

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът ползва привлечен дългов капитал, а именно лихвоносни, конвертируеми, свободнопрехвърлими, необезпечени облигации, емитирани през декември 2013г. с купон 12%, платим на 6 месеца, и падеж на 13.12.2016г.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът е сключил договор за финансов лизинг за придобиване на товарен автомобил Dacia Dokker на 12.03.2016г. на обща стойност в размер на 20,650 лв. с ДДС при фиксирана лихва 4.3% и 10.0% първоначална вноска за срок от 60 месеца.

Таблица №21 Задължения по заеми към 31.03.2016г. и към датата на изготвяне на Проспекта

Кредитор	Лихвен процент	Дата на отпускане	Дата на падеж	Размер	Валута	Размер (лв.)	Обезпечение	Задължение към 31.03.16г. (лв.)	Задължение към датата на Проспекта (лв.)
Облигационен заем									
Облигационен заем	12%, платим на 6 месеца	13.12.2013	13.12.2016	€ 1,505,800	EUR	2,945,089 лв.	-	2,945,089 лв.	2,945,089 лв.
Финансов лизинг*									
"Интерлийз Ауто" ЕАД	4.30%	12.03.2016	12.03.2021	€ 10,558.18	EUR	20,650 лв.	Dacia Dokker	18,585 лв.	18,090 лв.
Общо:				€ 1,516,358				2,963,674 лв.	2,963,178 лв.

* Договорът за финансов лизинг включва 10% първоначална вноска, или 2,065 лв. с ДДС.

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Обезпечена задължнялост

Финансовият лизинг е обезпечен със залог върху лизингования товарен автомобил Dacia Dokker с балансова стойност в размер на 20,650 лв. към 31.03.2016г. Дружеството няма други обезпечени задължения.

Общите пасиви на Емитента са на стойност 3,250 хил.лв. към 31.03.2016г., от които 3,229 хил.лв. са негарантирани и необезпечени.

Дружеството няма косвени задължения.

Дружеството няма условни задължения.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът няма информация относно ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не поддържа научноизследователска дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дейността на Емитента не е зависима от патенти и лицензии.

Дружеството е регистрирано в регистъра на Министерството на финансите, тъй като във връзка с измененията и допълненията на Валутния закон (ВЗ), публикувани в Държавен вестник, бр. 96 от 06.12.2011г., е взето решение за промяна в предмета на дейност на Дружеството, като към вписания предмет на дейност на Дружеството се добавя и дейността: *добиване, преработване и сделки с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях по занятие.*

Според разпоредбите на чл.13, ал.1 „Лицата, които осъществяват дейност по добиване, преработване и сделки с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях по занятие, са длъжни да се регистрират в Министерството на финансите в 14-дневен срок преди започване на дейността.“

След горепосочените изменения във Валутния закон Дружеството е допълнило предмета си на дейност и е регистрирано в регистъра на Министерство на финансите съгласно чл.13, ал.1 от Валутния закон.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, дейността на Емитента не е зависима от разрешителни или регистрационни режими.

12. ТЕНДЕНЦИИ

12.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на Проспекта.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, секторът, в който оперира Дружеството, е небанково микрофинансиране. Основната услуга, която предлага дружеството, е предоставянето на парични заеми срещу залог на движимо имущество.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД се стреми постоянно да оптимизира клоновата си мрежа в гр. София и останалите градове в страната чрез откриване на перспективни и закриване на нерентабилни клонове.

Дружеството се стреми преди всичко да предлага по-гъвкави услуги при по-добри условия на своите клиенти, тъй като в последните години се забелязва нарастване на броя на малки играчи в големите населените места.

Най-новата услуга на Дружеството е виртуална заложна къща, която предлага необвързваща предварителна оценка на заложената вещь по телефона, изпращане на куриер и застраховка на вещта и отпускане на заема по банков път след последваща оценка на залога на място от експерт в заложната къща.

Залозите в злато и златни предмети са сред основните вещи, приемани за залог от Емитента. Това определя силната чувствителност на резултатите на Емитента към промяна в цената на златото при липса на хеджиране или частично хеджиране. Емитентът не регистрира значителни печалби и загуби от промяната на стойността на златото поради факта, че на практика рядко реализира лоши кредити със залог на злато. Въпреки това, при нарастване на просрочените кредити и нужда от реализиране на обезпечението на пазара, волатилността в цената на златото е ключов фактор за финансовите резултати на компанията.

Емитентът е засегнат в различна степен от правителствената, икономическата, фискалната и паричната политика в страната като стопански субект, извършващ дейност на територията на страната. Най-силно влияние върху представянето на Емитента оказва икономическата политика и фазата на икономическия цикъл. Дейността на заложните къщи не се отличава със силна процикличност, но все пак се влияе от икономическите цикли по следния начин:

- в периоди на намаляване на икономическата активност и спад на доходите, търсенето на нетрадиционно финансиране от заложните къщи нараства;
- несигурността на заложните къщи, че ще успеят да реализират заложените вещи на цена, която да компенсира разходите по отпускане и управление на кредита, се увеличава поради намаленото търсене на заложените вещи и риска от дефлация. Поради тази причина, заложните къщи ограничават асортимента от вещи, които приемат за обезпечение, както и оценката си за стойността им.

12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Дружеството не разполага с информация за тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или други изключителни фактори, които биха повлияли върху перспективите на Емитента.

13. ПРОГНОЗНИ ПЕЧАЛБИ

Настоящият Проспект не включва прогнози или приблизителни оценки за печалбата.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

14.1. Съвет на директорите

„София Комерс – Заложни Къщи” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Управителен орган на дружеството е Съвета на директорите. Настоящият Съвет на директорите на Дружеството е в състав:

- Ирена Тодорова Вачева;
- Тодор Ангелов Вачев;
- Вангел Георгиев Вангелов (до 11.03.2015г.);
- Владимир Делчев Владимиров (от 11.03.2015г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект).

1. Ирена Тодорова Вачева – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев“ №3, ет.3

Образование:

Ирена Тодорова Вачева притежава бакалавърска степен по „Информация и комуникация, профил меди“ от университет „Винсент Сейн Дюни” в Париж, магистърска степен по „Науки за информацията и новите технологии“ от университет „Пол Сезан” в Марсилия, както и магистърска степен по „Финанси“ от университет „Св. Св. Кирил и Методий“ във Велико Търново. Понастоящем, Ирена Тодорова Вачева е кандидат-докторант по „Финанси“ от ВУЗФ в София.

Професионален опит:

- Едноличен собственик на „Имоушън” ЕООД, ЕИК20249733, до датата на изготвяне на Проспекта
- Управител на „Имоушън” ЕООД, ЕИК20249733, до датата на изготвяне на Проспекта

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента:

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Ирена Тодорова Вачева не изпълнява дейности извън Емитента, значителни по отношение на Емитента.

Фамилни връзки:

Тодор Ангелов Вачев е баща на Ирена Тодорова Вачева.

Не съществува родствена връзка между Ирена Тодорова Вачева и Владимир Делчев Владимиров.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта:

През последните пет години Ирена Тодорова Вачева:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не е осъждана за измама;
- не е свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- не е официално публично инкриминирана и/или санкционирана от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

2. Тодор Ангелов Вачев – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев“ №3, ет.3

Образование:

Тодор Ангелов Вачев притежава магистърска степен по „Автоматизация на производството“ от Технически университет в София.

Професионален опит:

- Едноличен собственик на ЕТ ”Карате Перфект – Тодор Вачев”, ЕИК 121260568, до датата на изготвяне на Проспекта

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента:

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Тодор Ангелов Вачев не изпълнява дейности извън Емитента, значителни по отношение на Емитента.

Фамилни връзки:

Тодор Ангелов Вачев е баща на Ирена Тодорова Вачева.

Не съществува родствена връзка между Тодор Ангелов Вачев и Владимир Делчев Владимиров.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшествващи изготвянето на Проспекта:

През последните пет години Тодор Ангелов Вачев:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не е осъждан за измама;
- не е свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

3. Вангел Георгиев Вангелов – Независим член на Съвета на директорите (до 11.03.2015г.)

Бизнес адрес: гр. София, ж.к. Дианабад, ул. Васил Калчев, бл.58, офис 6

Образование:

Вангел Вангелов завършил Университет по хранителни технологии УХТ - гр.Пловдив, със специалност: технология за обработка на хранителна индустрия (1986-1991).

Професионален опит:

- Съдружник в „Иванова и Вангелов” ООД, ЕИК 175137268, до датата на изготвяне на Проспекта
- Управител в „Иванова и Вангелов” ООД, ЕИК 175137268, до 08.03.2012г.

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента:

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Вангел Георгиев Вангелов не изпълнява дейности извън Емитента, значителни по отношение на Емитента.

Фамилни връзки:

Не съществува родствена връзка между Вангел Георгиев Вангелов и друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта:

През последните пет години Вангел Георгиев Вангелов:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не е осъждан за измама;
- не е свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

4. Владимир Делчев Владимиров – Независим член на Съвета на директорите (от 11.03.2015г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект)

Бизнес адрес: гр. София, ул. Иван Вазов №3

Образование:

Владимир Делчев Владимиров притежава магистърска степен по „Педагогика“ от Софийски университет „Св. Климент Охридски“, магистърска степен по „Политически науки“ от НБУ в София, магистърска степен по „Международен бизнес“ от УНСС в София и магистърска степен по „Бизнес администрация“ от университета в Южна Каролина в САЩ в партньорство с Виенския икономически университет. Владимир Делчев Владимиров е дипломиран експерт-счетоводител към ИДЕС. Притежава и международен сертификат за експерт-счетоводител – АССА.

Професионален опит:

- Финансов директор на „Фудярд Холдинг” АД, ЕИК 112619552, от 2007 до 2011г.
- Изпълнителен директор на холдинг „Български държавни железници” ЕАД, ЕИК 130822878, от 19.11.2014г. до датата на изготвяне на Проспекта
- Член на СД на холдинг „Български държавни железници” ЕАД, ЕИК 130822878, до 10.04.2013г. и от 19.11.2014г. до датата на изготвяне на Проспекта

Основни дейности, извършвани извън Емитента, значителни по отношение на Емитента:

- Изпълнителен директор на холдинг „Български държавни железници” ЕАД, ЕИК 130822878, от 19.11.2014г. до датата на изготвяне на Проспекта
- Член на СД на холдинг „Български държавни железници” ЕАД, ЕИК 130822878, до 10.04.2013г. и от 19.11.2014г. до датата на изготвяне на Проспекта

Фамилни връзки:

Не съществува родствена връзка между Владимир Делчев Владимиров и друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години, предшестващи изготвянето на Проспекта:

През последните пет години Владимир Делчев Владимиров:

- не притежава участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;
- не е осъждан за измама;
- не е свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- не е официално публично инкриминиран и/или санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

14.2. Конфликт на интереси

Не са налице потенциални конфликти на интереси между задълженията към Емитента, на членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на Емитента да е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство.

Не са налице ограничения за разпореждане от членовете на Съвета на директорите с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени на такива лица от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента и неговите дъщерни предприятия от някое лице.

За изминалата 2015г. членовете на Съвета на Директорите на Емитента са получили годишно възнаграждение в размер на 670,198 лв., разпределено както следва:

- Ирена Тодорова Вачева – 48,476 лв.;
- Тодор Ангелов Вачев – 502,857 лв.;
- Вангел Георгиев Вангелов – 4,865 лв. (01.01.2015г. – 11.03.2015г.);
- Владимир Делчев Владимиров – 114,000 лв. (11.03.2015г. – 31.12.2015г.).

15.2. Общите суми, заделени или начислявани от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсация при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

Емитентът не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, други компенсация при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. Мандат

Съгласно Устава на „София Комерс – Заложни Къщи” АД мандатът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е 5 години. Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 15.06.2018г.

- Ирена Тодорова Вачева е избрана за член на СД на Дружеството на ОСА, проведено на 19.08.2013г., с мандат до 15.06.2018г.
- Тодор Ангелов Вачев е избран за член на СД на Дружеството на ОСА, проведено на 19.08.2013г., с мандат до 15.06.2018г.
- Вангел Георгиев Вангелов е избран за член на СД на Дружеството, на ОСА, проведено на 19.08.2013г., с мандат до 15.06.2018г. На извънредно ОСА, проведено на 27.02.2015г., Дружеството освобождава като член на Съвета на Директорите Вангел Георгиев Вангелов и избира Владимир Делчев Владимиров за нов член на Съвета на Директорите, който ще изпълнява функциите на независим член на съвета, съгласно изискването на чл.116а, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с мандат до 15.06.2018г.

16.2. Договори на членовете на административните, управителните или надзорни органи с Емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.

Сключените договори на членовете на Съвета на директорите със „София Комерс – Заложни Къщи” АД не предвиждат обезщетения или други компенсации при прекратяването на заетостта.

16.3. Одитен комитет

Съгласно чл.40ж от Закона за независимия финансов одит, функциите на одитен комитет в Дружеството се изпълняват от Съвета на директорите. В случай, че Дружеството престане да отговаря на посочените в цитираната разпоредба от Закона за независимия финансов одит критерии, в разумен според обстоятелствата срок и с оглед технологичните срокове за свикване на Общо събрание на акционерите, Дружеството назначава членове на Одитния комитет съгласно изискванията на действащото законодателство.

Съгласно чл.40ж, ал.2 от Закона за независимия финансов одит, заседанията на одитния комитет, се ръководят от председател, който не е Изпълнителен директор и е избран от Общото събрание на акционерите.

На редовно годишно Общо събрание на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, проведено на 19.08.2013г., и съгласно чл.40ж, ал.2 от Закона за независимия финансов одит Общото събрание избира Тодор Ангелов Вачев за Председател на одитния комитет на „София Комерс – Заложни Къщи” АД. Мандатът на одитния комитет е със срок от 3 г. (три години).

16.4. Политика за възнагражденията и Комитет за възнагражденията

С решение от 27.06.2014г. Общото събрание на акционерите приема Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на "София Комерс - Заложни Къщи" АД, в съответствие с изискванията на Наредба 48 от 20.03.2013 г., за изискванията към възнагражденията.

В приетата Политика за възнагражденията, Общото събрание на акционерите взема решение да не създава Комитета по възнаграждения, като функциите по чл. 21 и 22 от Наредба 48 на КФН ще бъдат изпълнявани от СД на Дружеството, съгласно чл. 21, ал. 3 от Наредба 48 на КФН.”

16.5. Корпоративно управление

През януари 2007г. Емитентът е приел Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програма е разработена съгласно изискванията на чл.100н, ал.4, т.3 на ЗППЦК и урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД разглежда доброто корпоративно управление като съвкупност от взаимоотношения между управителния орган на Дружеството, неговите акционери и трети заинтересовани страни – търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални инвеститори. Програмата за добро корпоративно управление предоставя рамката, в която се поставят целите на Дружеството, определят се средствата за постигането на тези цели и се следят резултатите. Основните приоритетни цели на „София Комерс – Заложни Къщи” АД са:

- Гарантиране правата на всички акционери на Дружеството;
- Подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
- Повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от Дружеството;
- Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган, както от страна на държавните регулаторни органи, така и от страна на акционерите;
- Постигане на солидна финансова стабилност и осигуряване на адекватна доходност на акционерите.

Програмата е разработена на базата на основните принципи на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) за добро корпоративно управление. Основните принципи, заложи в програмата се свеждат до:

- Осигуряване на основа за ефективно корпоративно управление на Дружеството;
- Защиаване правата на акционерите;
- Обезпечаване на равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията;
- Осигуряване на публичност и прозрачност относно дейността на София Комерс – Заложни Къщи;
- Разумно управление на ресурсите на компанията;
- Мониторинг и контрол на режима на корпоративно управление;
- Отчетност и отговорност на управителните органи пред акционерите, партньорите и всички заинтересовани лица.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. Брой на заетите лица и средносписъчен брой

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, назначените служители в Емитента по трудови правоотношения са 186 служители.

Данните за средносписъчния брой служители на Дружеството са:

- 2013г. – 204
- 2014г. – 223
- 2015г. – 173

Емитентът не наема значителен брой служители на временни договори.

17.2. Акционерни участия и стокови опции

Акционерните участия на лицата, посочени в т. 14.1. „Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство”, към датата на изготвяне на настоящия Проспект са както следва:

- **Тодор Ангелов Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава пряко **473,475 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **19.73%** от капитала на Емитента.

Тодор Ангелов Вачев, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез дъщеря си Ирена Тодорова Вачева 79,120 обикновени акции, представляващи 3.30% от капитала на Емитента, и чрез сина си Чавдар-Ангел Тодоров Вачев 95,000 обикновени акции, представляващи 3.96% от капитала на Емитента. Тодор Ангелов Вачев притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.

- **Ирена Тодорова Вачева**, с адрес гр. София, ж.к. Стрелбище №114, вх.В, ет.7, ап.31, притежава пряко **79,120 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **3.30%** от капитала на Емитента.

Ирена Тодорова Вачева, с адрес гр. София, ж.к. Стрелбище №114, вх.В, ет.7, ап.31, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез баща си Тодор Ангелов Вачев 473,475 обикновени акции, представляващи 19.73% от капитала на Емитента, и чрез брат си Чавдар-Ангел Тодоров Вачев 95,000 обикновени акции, представляващи 3.96% от капитала на Емитента. Ирена Тодорова Вачева притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.

- **Вангел Георгиев Вангелов** не притежава акции в Емитента.
- **Владимир Делчев Владимиров** не притежава акции в Емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента и лица, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

17.3. Участие на служителите в капитала на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, не са налице договорености за участието на служителите в капитала на Емитента.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. Акционери, притежаващи над 5% от акциите с право на глас.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, в „София Комерс – Заложни Къщи” АД има информация за акционери, притежаващи пряко над 5% от акциите с право на глас, както следва:

- **Тодор Ангелов Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава пряко **473,475 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **19.73%** от капитала на Емитента.
- **Чавдар Христов Герасимов**, с адрес гр. София, ж.к. Хиподрума №146, вх.А, ет.7, ап.18, притежава пряко **369,920 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **15.41%** от капитала на Емитента.
- **Калоян Иванов Ленков**, с адрес гр. София, ул. Шандор Петъфи №47, притежава пряко **357,500 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **14.90%** от капитала на Емитента.
- **„София Комерс Кредит Груп” АД**, ЕИК175302519, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Васил Калчев №58, притежава пряко **307,100 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **12.80%** от капитала на Емитента.
- **„София Комерс – Заложни Къщи” АД**, ЕИК 131459062, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Христо Ботев №3, притежава пряко **180,000 обикновени акции**, 6SOA ISIN: BG1100053054, представляващи **7.50%** от капитала на Емитента.
- **УПФ „ДСК-Родина” АД**, ЕИК 130479810, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шипка №3, притежава пряко **118,876 обикновени акции**, 6SOA ISIN:BG1100053054, представляващи **4.95%** от капитала на Емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, в „София Комерс – Заложни къщи” АД има информация за акционери, притежаващи чрез свързани лица над 5% от акциите с право на глас, както следва:

- **Тодор Ангелов Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез дъщеря си Ирена Тодорова Вачева 79,120 обикновени акции, представляващи 3.30% от капитала на Емитента, и чрез сина си Чавдар-Ангел Тодоров Вачев 95,000 обикновени акции, представляващи 3.96% от капитала на Емитента. Тодор Ангелов Вачев притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.
- **Ирена Тодорова Вачева**, с адрес гр. София, ж.к. Стрелбище №114, вх. В, ет.7, ап.31, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез баща си Тодор Ангелов Вачев 473,475 обикновени акции, представляващи 19.73% от капитала на Емитента, и чрез брат си Чавдар-Ангел Тодоров Вачев 95,000 обикновени акции, представляващи 3.96% от капитала на Емитента. Ирена Тодорова Вачева притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.
- **Чавдар-Ангел Тодоров Вачев**, с адрес гр. София, бул. Витоша №137, ет.8, ап.18, притежава чрез свързани лица (по смисъла на §1, т.13, буква „г“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) чрез баща си Тодор Ангелов Вачев 473,475 обикновени акции, представляващи 19.73% от капитала на Емитента, и чрез сестра си Ирена Тодорова Вачева 79,120 обикновени акции, представляващи 3.30% от капитала на Емитента. Чавдар-Ангел Тодоров Вачев притежава общо (пряко и чрез свързани лица) **26.99%** от капитала на Емитента.

По отношение на Тодор Ангелов Вачев, Ирена Тодорова Вачева и Чавдар-Ангел Тодоров Вачев не е налице хипотеза по чл.146 от ЗППЦК.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, в „София Комерс – Заложни къщи” АД има информация за акционери, притежаващи непряко над 5% от акциите с право на глас, както следва:

- **ПОК „ДСК-Родина” АД**, ЕИК 121507164, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Александър I Батенберг №6, упражнява контрол чрез учреденото и управлявано от него УПФ

„ДСК-Родина” АД (на основание §1, т.14, буква „в“ от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК) върху 4.95% от акциите с право на глас на Дружеството.

По отношение на ПОК „ДСК-Родина” АД е налице хипотезата на чл.146, ал.1, т.8 от ЗППЦК, доколкото същото може да упражнява правата на глас по акциите, съставляващи 4.95% от общия брой на акциите с право на глас на Дружеството, притежавани от учреденото и управлявано от ПОК „ДСК-Родина” АД УПФ „ДСК-Родина” АД, по своя преценка, без специални нареждания от страна на фондовете.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не са известни други акционери (физически и/или юридически лица), които да имат непряко участие, достигащо 5%, чрез акционерите – физически лица и/или юридически лица в капитала на Емитента, освен посочените по-горе.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма лица, извън посочените в Проспекта акционери, които да притежават непряко участие в Емитента, съгласно разпоредбата на чл.146 от ЗППЦК.

18.2. Акционери с различни права на глас.

Посочените по-горе акционери не притежават различни права на глас в ОС на Дружеството.

Следва да се има предвид разпоредбата на чл.187а от Търговския закон, съгласно която при придобиване на собствени акции Дружеството преустановява упражняването на правата по собствените си акции, до прехвърлянето им. Предвид цитираната разпоредба „София Комерс – Заложни Къщи” АД не упражнява правата по притежаваните 180,000 обикновени акции, представляващи 7.50% от капитала на Емитента.

18.3. Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството.

По смисъла на §1, т.14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява контрол върху Дружеството, когато това лице:

- (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице над 50 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на акционерите; или
- (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или
- (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, в „София Комерс – Заложни къщи” АД няма информация за лице/лица, който/които да упражняват контрол върху Дружеството пряко или непряко.

Емитентът не е въвел специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10% от капитала на Дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал.1, Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, съответно от управителния съвет. Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала.

Съгласно чл.223, ал.2, ако в едномесечен срок от искането по ал.1 на акционерите, притежаващи поне 5% от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл.223а, ал.1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание. Не по-късно от 15 дни преди откриването на

Общото събрание тези акционери представят за обявяване в Търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в Търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред.

18.4. Договорености, водещи до последваща промяна на контрола.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не са известни договорености действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Международен Счетоводен Стандарт (МСС) 24 „Оповестяване на свързани лица”, дадено лице се счита за свързано, когато:

а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:

- контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдъщерни предприятия);
- има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
- упражнява общ контрол върху предприятието.

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия”) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник;

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Съгласно същия стандарт сделка между свързани лица е налице, когато има прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, без значение дали се прилага някаква цена.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е сключвал сделки със свързани лица през разглеждания исторически финансов период, а именно от 2013 – 2015г. и от 01.01.2016г. до датата на Проспекта.

На Емитента не са известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за сделки между Емитента и заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството биха били заинтересовани лица в сделка по горния параграф (терминът има значението по чл.114, ал.6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа), ако те, или свързани с тях лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25% от гласовете в Общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б.б.

По смисъла на горния параграф свързани лица са:

(а) лица, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;

(б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице;

(в) лицата, които съвместно контролират трето лице;

(г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до трета степен включително и роднините по сватовство до трета степен включително.

Относно значението на термина контрол вж. по-горе т.18.3. Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството.

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

20.1. Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за последните 3 (три) години – 2013, 2014 и 2015г., одитирани от регистриран одитор, отчетите за управлението по чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството, одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, както и междинните финансови отчети за горепосочените години, включително към 31.03.2015г. и към 31.03.2016г., които не са одитирани, са представени в определените срокове на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса – София” АД и в бюлетина на Investor.bg.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронните страници на трите институции (www.fsc.bg, www.bse-sofia.bg и www.investor.bg), както и на електронната страница на Емитента (www.sofcom.bg) в секция „Управление”.

20.2. Проформа финансова информация

Настоящият Проспект не съдържа проформа финансова информация.

20.3. Финансови отчети

Финансовите отчети на Емитента са представени в *т. 9. Операционен и финансов преглед*.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД не е част от икономическа група по смисъла на §1, т.7 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2, няма участие в дъщерни дружества и съответно изготвя единствено индивидуални годишни и междинни финансови отчети.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата финансова информация за периода 2013 – 2015г. на Емитента е одитирана и одиторските доклади не съдържат квалификации.

Настоящият Проспект не съдържа друга одитирана информация.

Всички финансови данни, представени в настоящия Проспект, са взети от одитираните финансови отчети на Емитента.

20.5. Откога е последната финансова информация

Одитираната финансова информация от последната финансова година (2015г.) не е по-стара от 15 месеца от датата на Проспекта.

20.6. Междинна и друга финансова информация

Настоящият Проспект включва неодитирани междинни финансови отчети за първо тримесечие на 2015г. и 2016г.

20.7. Дивидентна политика

За периода, обхванат от историческата финансова информация, Емитентът е разпределял печалба под формата на дивидент в полза на притежателите на обикновени и привилегирани акции от капитала на Дружеството, видно в следващата таблица.

Таблица №22 Начислени и изплатени дивиденди

Дивиденди	2013	2014	2015
Обикновени акции	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Обратно изкупени обикновени акции	(120,000)	(120,000)	(180,000)
Обикновени акции, след обратно изкупуване	1,880,000	1,880,000	1,820,000
Привилегирвани акции	400,000	400,000	400,000
Дивидент по обикновени акции (лева/акция)	-	1.00	1.00
Дивидент по привилегирвани акции (лева/акция)	0.75	0.75	0.75
Общо дивиденди (лв.)	300,000	2,180,000	2,120,000

Източник: „София Комерс – Заложни къщи” АД

Дружеството е издало емисия привилегирвани акции, даващи право на притежателите си да получат кумулативен гарантиран дивидент за 10-годишен период (2006 – 2015г.), като размерът на дивидента за всяка година е определен както следва:

2006г. – 0.40 лева за акция	2011г. – 0.75 лева за акция
2007г. – 0.75 лева за акция	2012г. – 0.75 лева за акция
2008г. – 0.75 лева за акция	2013г. – 0.75 лева за акция
2009г. – 0.75 лева за акция	2014г. – 0.75 лева за акция
2010г. – 0.75 лева за акция	2015г. – 0.75 лева за акция

Дружеството не е приемало специална политика по отношение на дивидентите. Всяко решение за бъдещо разпределяне на печалба на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД се взема от Общото събрание на акционерите, в съответствие с разпоредбите на Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството.

20.8. Правни и арбитражни производства

В период от 12 месеца преди изготвянето на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по приключили държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат или са имали съществено влияние върху Емитента или финансовото състояние и рентабилността му.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е страна по държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат или са имали съществено влияние върху Емитента или финансовото състояние и рентабилността му, с изключение на следното съдебно дело:

- Граждански иск, заведен срещу Дружеството от негов бивш служител за неправомерно уволнение. Искът е на стойност 140 хил.лв. главница ведно със законна лихва за забава, считано от 09.01.2012г. Искът е заведен на 08.03.2012г. В ход е гражданско дело пред първа съдебна инстанция, чийто изход към датата на изготвяне на настоящия Проспект е неясен.

На Емитента не е известна опасност от образуване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние върху Емитента или финансовото състояние и рентабилността му.

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Емитентът декларира, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и не са настъпили съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента след датата на публикуване на последния финансов отчет (31.03.2016г.).

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ I

21.1. Акционерен капитал

Размер, вид, счетоводна и номинална стойност на акционерния капитал

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, капиталът на „София Комерс – Заложни Къщи” АД е в размер на 2,400,000 лева, разпределени в 2,400,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност от 1 лев всяка акция, даваща право на притежателя си на един глас в ОСА на Дружеството, на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Емитираните до настоящия момент от Дружеството акции са изплатени с парични средства, с изключение на извършеното през 2005г. увеличение на капитала на Дружеството, при което срещу записаните 24,440 дяла, съдружникът Калоян Иванов Ленков е направил непарична вноска, представляващата, 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. Срещу записаните 7,263 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 кв.м. (осемдесет и две цяло и три стотни).*

Непаричните вноски, описани по-горе, са извършени преди вписването на Дружеството в регистъра на публичните дружества, поддържан от Комисията за финансов надзор (КФН). Съгласно чл.113 от ЗППЦК, след вписването на Дружеството като публично в регистъра, неговият капитал не може да бъде увеличаван по реда на чл.193 от ТЗ с непарична вноска.

Обратно изкупени акции

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, „София Комерс – Заложни Къщи” АД притежава общо 180,000 обикновени акции, представляващи 7.5% от капитала на Дружеството.

Опции върху капитала

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента и лица, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Конвертируеми ценни книжа

На 21.12.2013г. Дружеството издава 15,058 броя безналични, лихвоносни, конвертируеми, свободнопрехвърлими, необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност от €100, при следните параметри:

- ISIN: BG2100021133
- Размер: €1,505,800
- Номинал: €100
- Срок: 3 години (36 месеца)
- Купон: 12% на годишна база до срока на падежа на облигационния заем
- Падеж: 13.12.2016г.
- Период на лихвено плащане: шестмесечен
- Конверсионно съотношение: 1/24, или конверсионна цена от 8.15 лв.
- Конвертиране: на падежа на емисията

- Дати на плащания: главница – еднократно на падежа; лихва – 13.06.2014г., 13.12.2014г., 13.06.2015г., 13.12.2015г., 13.06.2016г., 13.12.2016г.

История на акционерния капитал

От учредяването на Дружеството през 1993г. като Дружество с ограничена отговорност до датата на изготвяне на настоящия Проспект са извършвани следните промени в капитала:

- С решение на Софийски градски съд от 25.06.1993г., Емитентът е регистриран с капитал в размер на 51,000 лв. (петдесет и една хиляди лева).
- С решение №4 на Софийски градски съд от 26.11.1998г. капиталът на Емитента е увеличен на 5,010,000 лева (неденоминирани).
- С решение №5 на Софийски градски съд от 09.02.2000г. капиталът на Емитента е деноминиран на 5,010 лева, разпределен в 501 дяла по 10 лева.
- На 02.03.2000г., с решение №6 на Софийски градски съд, капиталът на Емитента е увеличен на 145,010 лева, разпределен в 14,501 дяла по 10 лева.
- С решение №8 на Софийски градски съд от 07.02.2005г. капиталът на Емитента е увеличен на 550,000 лева, разпределен в 55,000 дяла по 10 лева.
- С решение №9 на Софийски градски съд от 21.02.2005г. капиталът на Емитента е увеличен на 920,000 лева, разпределен в 92,000 дяла по 10 лева.
- С решение №10 на Софийски градски съд от 05.04.2005г., капиталът на Емитента е увеличен на 1,237,030 лева, разпределен в 123,703 дяла по 10 лева.
- С решение №11 на Софийски градски съд от 13.04.2005г., капиталът на Емитента е увеличен на 2,000,000 лева, разпределен в 2,000,000 акции по 1 лев
- С решение №13 на Софийски градски съд от 30.10.2006г., в резултат на успешно проведено първично публично предлагане на акции, капиталът на Дружеството е увеличен на 2,400,000 лева чрез издаване на нови 400,000 броя привилегирани поименни безналични акции. Със същото решение в Търговския регистър е вписано обстоятелството, че Дружеството е публично.
- Съгласно т.13 във връзка с т.5 от Протокол от редовно Общо събрание на акционерите от 08.04.2016г., е взето решение привилегированите акции на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, даващи право на кумулативен гарантиран дивидент за срок от 10 години (2006 – 2015г.), да бъдат конвертирани в обикновени акции на Дружеството и двете емисии акции да се обединят в една. Основният капитал на Дружеството е в размер на 2,400,000 лева, разпределени в 2,400,000 броя обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност от 1.00 лев всяка акция.

Права / задължения за придобиване на уставен, но неемитиран капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, не са налице права или задължения за придобиване на уставен, но неемитиран капитал.

21.2. Учредителен договор и устав

21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава.

Съгласно чл. 5 от Устава на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, предметът на дейност на Дружеството е, както следва: *предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи. Сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях.*

21.2.2. Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

Общо събрание на акционерите

Общото събрание включва всички акционери, които могат да бъдат български или чуждестранни, физически или юридически лица. Те участвуват в общото събрание лично или чрез представител.

Членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас, освен когато представляват акционери. Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на общото събрание.

Съгласно чл. 24 от Устава на Дружеството, компетентността на Общото събрание включва взимане на решение по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
5. определя възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими и правото да придобият акции и облигации на Дружеството;
6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството;
7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството, взима решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
8. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството по решение на общото събрание (освен в случаите на несъстоятелност);
9. определя размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите;
10. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
11. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.
12. приема решения по въпросите, посочени по-долу в чл.40а, ал.1 (без изключенията по алинея 6 на същия член) от този Устав;
13. одобрява договора за съвместно предприятие по глава VIII, раздел III от ЗППЦК, по който Дружеството е страна;
14. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или този Устав.

Решенията относно изменение и допълнение на устава, прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване на дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, както и назначаване на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

Съвет на директорите

Дружеството се управлява от съвет на Директорите, който се състои от 3 (три) физически лица и/или юридически лица. Съставът на съвета на Директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, с изключение на първия Съвет на директорите, членовете на който имат мандат до 3 (три) години.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани, но при спазване на ограничението по-долу.

Общото събрание на акционерите може да освободи едновременно най-много 1/3 (една трета) от всички членове на Съвета на директорите.

За членове на Съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България, освен ако са реабилитирани;

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки за избирането им, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния член на Съвета на директорите.

Съветът на директорите избира от състава си един или повече изпълнителни членове (като винаги общият брой на изпълнителните членове е по-малък от този на останалите членове на съвета) и им възлага управлението на Дружеството. Овластяването по предходното изречение може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време.

Отношенията между Дружеството и изпълнителен член на съвета, както и конкретните правомощия и отговорности на последния се уреждат с договор за възлагане на управлението, сключен в писмена форма, като при сключването му Дружеството се представлява от председателя на Съвета на директорите. Условието за прекратяване на договора с изпълнителен директор могат съществено да се различават от условията за прекратяване на правоотношенията с останалите членове на съвета на директорите.

Изпълнителният директор на Дружеството има право да договаря сам със себе си във връзка с изпълнението на своите функции.

Правомощията на Съвета на Директорите са описани в чл. 36 от Устава. Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и предоставянето на право на управление на някои от тях.

Съветът на директорите на Дружеството:

1. избира и освобождава Изпълнител(е)н/и директор/и, председател на Съвета на директорите и Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството;
2. взема решения, свързани с оперативното управление на Дружеството;
3. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
4. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на Съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
6. избира прокурист на Дружеството;
8. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване на ограниченията по чл.40а от Устава. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;

9. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател;

10. избира и сключва договор с инвестиционен посредник, при който да бъдат открити клиентски подсетки за новите акции в случай на увеличение на капитала на Дружеството на техните притежатели при спазване изискванията на чл.27а от Наредба №38/25.07.2007г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

11. одобрява проект на договор за съвместно предприятие по реда на глава VIII, раздел III от ЗППЦК, като изготвя всички необходими документи за одобрението му от КФН и от общите събрания на акционерите на дружествата – страни по договора;

13. взема решения Дружеството да сключва следните сделки:

13.1 Прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;

13.2 Разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

13.3 Поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чиито размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

14. Може да приеме Правила за гласуване на общото събрание на Дружеството чрез кореспонденция или или електронни средства преди датата на събранието и Правила за провеждане на общото събрание чрез използване на електронни средства.

15. Взима решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или този Устав.

Съгласно чл.36а от Устава на Дружеството, Съветът на директорите в срок до 5 години, считано от датата на Общото събрание на акционерите, по своя преценка и като определи всички параметри за това да извършва увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 5 000 000 (пет милиона) лева чрез издаване на нови емисии акции, независимо от броя на отделните емисии, в това число и привилегирани акции, при условията на първично публично предлагане.

Уставът на Дружеството овластява Съветът на директорите в срок до 5 години, считано от датата на Общото събрание на акционерите, по своя преценка и като определи всички параметри за това да издава емисии варианти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне максимален размер от 5 000 000 (пет милиона), независимо от броя на отделните емисии. При издаване на конвертируеми облигации Съветът на директорите е овластен да определи параметрите на конвертиране на облигациите в акции дори и след срока по предходното изречение, ако емисията е издадена в този срок.

Уставът на Дружеството овластява Съветът на директорите за срок до 5 години, считано от дата на Общото събрание на акционерите, да издаде корпоративни облигации на обща стойност до 5 000 000 (пет милиона) лева, независимо от броя на отделните емисии. Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране.

Съгласно чл.37 от Устава на Дружеството лице, предложено за член на Съвета на директорите, е длъжно преди избирането му да уведоми Общото събрание на акционерите за участието си в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, за притежаването на повече от 25% (двадесет и пет процента) от капитала на друго дружество, както и за участието си в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на Съвет. Когато тези обстоятелства възникнат, след като лицето е избрано за член на съвета на директорите, то дължи писмено уведомление в седемдневен срок от настъпване на съответното обстоятелство до председателя на Съвета на директорите на Дружеството, който от своя страна запознава акционерите с постъпилите уведомления на първото следващо Общо събрание на акционерите.

Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на Съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството, при условие, че съветът на директорите на Дружеството е издал предварително разрешение за такова участие по единодушно решение на всички свои членове.

Членовете на съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец и да полагат дължимата грижа за защита на интересите на инвеститорите и Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съвета на директорите или общото събрание и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

Дейността на Съвета на директорите е конфиденциална. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на неговите органи. Членовете на Съвета на директорите не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи вътрешна информация или търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, включително след като загубят качеството си членове на Съвета до публичното оповестяване на съответните обстоятелства. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за публиката или вече е разгласена от Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят изискваната съгласно нормативните актове информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да декларират пред Съвета на директорите в седемдневен срок от избирането им, както и пред ресорния заместник-председател и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на Дружеството, информация:

а) за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в Общото събрание или върху които имат контрол;

б) за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

в) за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Задължените лица са длъжни да актуализират декларацията в седемдневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

Съгласно чл.38 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца, както и при поискване от който и да било от членовете на Съвета на директорите, отправено до председателя.

Заседанията на Съвета на директорите се свикват от председателя на Съвета или Изпълнителния директор.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати предизвестия за датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на Съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на Съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.

Най-късно до започване на заседанието член на Съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересуван от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение.

За всяко от заседанията на Съвета се води протокол от Директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на Съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на Съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

Съветът на директорите може да приема решения и неprisъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението.

Съгласно чл.39 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове.

Решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове.

Решенията по чл.36, ал.3, т.1, 4 – 8, 11, 12 и 13 от Устава на Дружеството се вземат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите.

Съгласно чл.40 от Устава на Дружеството, Членовете на съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в левове и в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на съвета на директорите и се блокира в полза на Дружеството в банка на територията на страната. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. В случай на невнасяне на гаранцията, Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно Общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година на дружеството и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на общото събрание. Гаранцията на освободения член се освобождава:

а) в полза на внеслия гаранцията член на Съвета на директорите след датата на Общото събрание на Дружеството, на което са взети решения съответният член, при наличието на предпоставките по предходното изречение, да бъде освободен от отговорност и съответно от длъжност като член на Съвета на директорите на Дружеството;

б) в полза на Дружеството – в случай, че Общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на Дружеството.

Чл.40а от Устава на Дружеството предвижда ограничения в правомощията на Съвета на директорите в съответствие с чл.114 и чл.114а от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно чл.41 от Устава на Дружеството, Изпълнителният член (Изпълнителен директор) или Изпълнителните членове - ако има избрани повече от един, се избира и отчита пред Съвета на директорите на Дружеството.

Изпълнителният директор организира и управлява оперативно Дружеството и взема решения по всички въпроси, които не са в изключителната компетентност на Общото събрание или Съвета на директорите.

Възнаграждението на Изпълнителния директор се определя и променя от Съвета на директорите.

21.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции.

Съгласно чл.7 от Устава на Дружеството, капиталът на Дружеството е в размер на 2,400,000 (два милиона и четиристотин хиляди) лева, изцяло записан и внесен, разпределен в 2,400,000 (два милиона и четиристотин хиляди) акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

Акциите на Дружеството са безналични, обикновени, свободнопрехвърлими, поименни с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Дружеството може да издава привилегировани акции, както и такива без право на глас по реда, посочен в Устава. Дружеството не може да издава акции, даващи право на повече от 1 (един) глас в Общото събрание. Акциите без право на глас, издадени от Дружеството, се включват в номиналната стойност на капитала, но не могат да надхвърлят 50% (петдесет процента) от общия брой на издадените акции.

Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите (това може да

бъде и един от акционерите - съсобственици). Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл.28 от този Устав.

Емисионна е стойността, по която акциите се поемат при записването им.

Емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната.

Емисионната стойност при всяка нова емисия акции се определя с решението на компетентния дружествен орган за провеждане на съответното увеличаване на капитала на Дружеството като абсолютна стойност или като минимален праг, под който не може да се пада при записване на акции от увеличението.

Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд „Резервен” на Дружеството.

Придобиването на акции от Дружеството става по емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

Паричните вноски се превеждат по набирателната сметка на Дружеството, открита в банка от упълномощено лице от Съвета на директорите.

Книгата за акционерите на Дружеството се води от „Централен депозитар” АД по реда и начина, посочени в неговите правила за работа.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас.

За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции с или без право на глас, ако са издадени такива, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите, които са издадени без право на глас, придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или този устав.

Всеки акционер има право да поставя въпроси по време на общото събрание.

Съгласно чл.20, ал.1 от Устава на Дружеството, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите и на прокуристите на Дружеството.
2. при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съд искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството.
3. да поискат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
4. да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание на акционерите или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.
5. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание на акционерите по реда на чл.223а от ТЗ.

Съгласно чл.20, ал.2 от Устава на Дружеството, акционери, които повече от три месеца притежават заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат да поискат от Съвета на директорите свикване на Общо събрание. В случай, че в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието;

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружество могат да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Съгласно чл.21 от Устава на Дружеството, акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции. Вноските на акционерите по предходното изречение по закон винаги са равни на пълния размер на определената в решението на компетентния дружествен орган минимална емисионна стойност на акциите, респективно – на пазарноопределената по-висока стойност на акциите (ако процедурата на провеждане на увеличение на капитала, избрана от компетентния дружествен орган допуска това), по която същите се записват, в случаите на първично публично предлагане и извършването им е условие за записване на акциите.

Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

21.2.4. Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон.

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действието необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

21.2.5. Описание на условията, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Съгласно разпоредбата на чл. 118 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най – малко 5% от капитала на публично дружество могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Лицата могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223 а от Търговския Закон.

Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана, обявена в Търговския регистър. Поканата за Общото събрание, заедно с материалите, се публикува и на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в Търговския регистър до приключване на Общото събрание. Информацията, публикувана на интернет страницата на Дружеството, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на Комисията и обществеността.

Поканата трябва да съдържа най-малкото данните, посочени в чл. 224, ал.4 от ТЗ и чл.115, ал.2 от ЗППЦК.

Времето от обнародването на поканите до откриването на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Дружеството представя поканата и материалите за общото събрание на КФН най-малко 30 дни преди неговото провеждане. Поканата се оповестяване на обществеността в срока по преходното изречение. Поканата се оповестяване на обществеността чрез медията, която Дружеството използва за разкриване на регулирана информация.

В случаите по чл. 223а от ТЗ акционерите представят на КФН и на публичното дружество, най-късно на следващия работен ден след обявяване на въпросите в ТР, материалите по чл. 223, ал.4 от ТЗ. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува, заедно с писмените материали, при условията и по реда на чл. 100т, ал.1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ датата на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Съгласно чл.26 от Устава на Дружеството, писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите на посоченото в поканата място най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на Общото събрание.

При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

Съгласно чл.27 от Устава на Дружеството, за заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представляваните акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията, посочени в този устав.

Съгласно чл.28 от Устава на Дружеството, всеки акционер може да упълномощи свой представител (физическо или юридическо лице) на Общото събрание на акционерите.

Пълномощното за участие в Общото събрание на акционерите трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя или да е пълномощно, подписано и изпратено чрез електронна поща на електронен адрес, посочен от Дружеството, като в този случай, електронните документи и съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя при спазване на изискванията на Закона за електронния документ и електронния подпис. Пълномощното трябва да е за конкретно Общо събрание и има нормативно определеното минимално съдържание, както и да посочва най-малко данните по чл.116, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК. Дружеството публикува на своя интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

Ако акционерът – упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители (ако има учредено съвместно представителство) на юридическото лице.

Глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшествуваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяването на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден, при положение, че от Дружеството, на адреса, определен в поканата за свикване на Общо събрание, не е получено до времето, обявено за провеждане на събранието, писмено уведомление за тази смърт, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията или прехвърляне на акциите.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и на определено общо събрание на акционерите на Дружеството, следва да предостави на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 17:00 часа на работния ден, предхождащ деня на Общото събрание, на адреса на управление на Дружеството.

Пълномощникът има същите права да изказва и да задава въпроси на Общото събрание, както и акционерът, когото той представлява.

Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното.

Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в Общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които той представлява.

Публичното дружество публикува на интернет страницата си най-малко 30 дни преди датата на откриване на Общото събрание на акционерите до приключване на Общото събрание и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството ще посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера, Дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Съгласно чл.29 от Устава на Дружеството, за провеждане на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството.

При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред не по-малко от 14 (четирнадесет) дни след датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часа на новото заседание може да се посочат в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на 223а от ТЗ.

Съгласно чл.30 от Устава на Дружеството, Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание избира председател, секретар и преброители на гласовете на всяко свое заседание.

В случай, че Съветът на директорите на Дружеството е приел правила за провеждане на Общо събрание, чрез използване на електронни средства, то Общото събрание може да бъде проведено съобразно тези правила. Правилата трябва да са публикувани на интернет страницата на Дружеството и да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на Общото събрание.

Съгласно чл.31 от Устава на Дружеството, гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само доколкото са спазени изискванията, посочени в чл. 28 от Устава.

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този Устав изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл.24, ал.1, т.1, 2 и 3 (само за прекратяване) се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции, а за приемане на решения по чл.24, ал.1, т.3 (само за преобразуване), т.12 във връзка с чл.40а и т.13 (за преобразуване) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

В случай, че Съветът на директорите на Дружеството е приел правила за гласуване на Общо събрание на Дружеството, чрез кореспонденция или електронни средства преди датата на събранието, то акционер може да гласува преди провеждане на събранието, по начина предвиден в тези правила. Правилата трябва да са публикувани на интернет страницата на Дружеството, да са обявени на обществеността поне 60 дни преди провеждане на Общото събрание.

Съгласно чл.32 от Устава на Дружеството, за заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ. Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на Общото събрание, трябва да включват информация относно броя на акциите, по който са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя гласове подадени "за" и "против" и ако е необходимо - броя "въздържали се", за всяко от решенията по въпросите от дневния ред.

Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете.

Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

По искане на акционер или член на Съвета на директорите на заседанието на Общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по чл. 488а от Гражданския процесуален кодекс. Разноските за услугите, извършени от нотариуса съгласно предходното изречение, се понасят от акционера/члена на съвета на директорите, поискал присъствието на нотариуса. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от общото събрание.

Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.

Дружеството изпраща на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок от 3 работни дни от провеждането му и го публикува на своята интернет страница, за период не по-кратък от една година.

21.2.6. Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на Емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

Няма разпоредби в Устава на Дружеството, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Съгласно чл.21, ал.3 от Устава на Дружеството, акционери, притежаващи поне 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в Общото събрание на Дружеството или упражняващи контрол върху последното, имат задължението по чл.37, ал.6 от Устава като задължението за посочените акционери възниква в седемдневен срок от придобиването на акциите, с които се достига или преминава 25-процентния праг или контрола.

Уставът на Дружеството не съдържа други разпоредби, които да определят прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. Предвид публичния статут на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, приложение намира задължението за оповестяване, установено в чл.145 от ЗППЦК. Съгласно цитираната разпоредба всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или при условията на чл.146 от ЗППЦК право на глас в Общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето

правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%, от броя на гласовете в Общото събрание на Дружеството.

21.2.8. Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

Увеличаване на капитала на Дружеството

Съгласно чл.14 от Устава на Дружеството, капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните два начина:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. непарични вноски;
4. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена, освен в случаите по чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК.

Съгласно чл.15 от Устава на Дружеството, при увеличението на капитала на Дружеството, освен в хипотезите по чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК, задължително се прилага предимственото право на акционерите, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението за увеличаване на капитала, да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото е определил органът, приел решението за увеличението на капитала.

С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува Проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на Регламент (ЕО) №809/2004 на Европейската комисия, освен случаите, когато не се изисква публикуване на Проспект, при условията на чл.79 от ЗППЦК.

Решението за увеличаване на капитала на публично дружество съдържа посочване на инвестиционен посредник, с капитал не по-малък от предвидения в чл.8, ал.1 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции. Дружеството е длъжно да изпрати на Комисията на регулирания пазар и на Централния депозитар, Протокола с решението за увеличение на капитала, в срок до края на работния ден, следващ деня на провеждане на Общото събрание или деня на провеждане на заседанието на управителния орган.

Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, регистрационния номер на издаденото от Комисията потвърждение, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с Наредба.

Намаляване на капитала на Дружеството

Съгласно чл. 16 от Устава на Дружеството, намаляването на капитала до законоустановения минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството. Ако има издадени няколко класа акции, гласуването става по класове.

Капиталът може да се намали чрез:

1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това.

2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

Едновременно намаляване и увеличаване на капитала

Съгласно чл. 17 от Устава на Дружеството, капиталът на Дружеството може да бъде едновременно намален и увеличен така, че намаляването да има действие само ако бъде извършено предвиденото увеличаване на капитала. В случаите по предходното изречение капиталът може да бъде намален и под установения в закона минимален размер, ако с увеличаването на капитала се достигне поне установеният в закона минимум.

Придобиване на собствени акции

Дружеството може да придобива собствени акции само при спазване на изискванията и ограниченията на закона.

Обратно изкупуване на акции

Съгласно чл. 18, ал.3 от Устава на Дружеството, при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и Устава размер и са заплатени дължимите от Дружеството лихви и/или отстъпки по издадения от него дълг, всяко годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството при спазване на изискванията на чл.111, ал.5-7 от ЗППЦК. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване;
2. условията и реда, при които Съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Решението по предходното изречение се взема с обикновено мнозинство от представените акции.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Емитентът не е сключвал значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната си дейност, за двете години, непосредствено предхождащи изготвянето на настоящия Проспект.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът няма сключени договори, съдържащи разпоредби, съгласно които поема някакво задължение или право, съществено за него, извън обичайната дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е сключвал значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност и, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

23. ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИ

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица.

В Проспекта е използвана публично достъпна информация от трети лица – Българска народна банка, Национален статистически институт и Министерство на финансите.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с Устава, настоящия Проспект и финансовите отчети на Емитента на следния адрес:

„София Комерс – Заложни Къщи” АД

Адрес: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 3, ет. 3;

Телефон: +359 (2) 962 76 63; +359 (2) 962 96 90;

Факс: +359 (2) 962 76 63;

Ел. поща: office@sofcom.bg;

Лице за контакт: Ирена Вачева

Горепосочените документи могат да бъдат инспектирани с електронни средства на интернет страницата на „София Комерс – Заложни Къщи” АД (www.sofcom.bg) и на страницата на инвестиционния посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД.

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към датата на изготвяне на настоящия Пропект, няма предприятия, в които Емитентът държи част от капитала, която е вероятно да има значителен ефект за оценяването на неговите активи и задължения, финансова позиция, печалби или загуби.

26. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

26.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът декларира, че по негово мнение, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за настоящите нужди на Емитента.

26.2. Капитализация и задлъжнялост

Виж т. 10.3. *Капитализация и задлъжнялост* от настоящия Проспект.

26.3. Интереси на физически и юридически лица, участващи в предлагането

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Ирена Вачева, в качеството ѝ на лице, изготвило настоящия Проспект, притежава акции на Емитента (вж. т.18.1. *Акционери, притежаващи над 5% от акциите с право на глас*), е Изпълнителен директор на Емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента, но възнаграждението ѝ не зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия привилегировани акции, за които е изготвен този документ.

26.4. Използване на приходите

Предлагането се извършва с цел набиране на капитал за потенциално придобиване на конкретни обекти с атрактивно разположение на конкурентни вериги зложни къщи в България. Придобиването на конкурентни обекти не включва придобиването на конкурентни дружества. Допълнително средствата ще бъдат използвани и за разширяване на кредитния портфейл на Дружеството:

- 4,550,000 (82%) за потенциално придобиване на конкурентни обекти в България;
- 1,000,000 (18%) оборотни средства за разширяване на кредитния портфейл.

В случай, че се запишат минималния необходим размер акции, за да е успешна подписката – 200,000 хиляди акции или брутни постъпления в размер на 1,000,000 лв., постъпленията ще се използват за потенциално придобиване на конкурентни обекти в България.

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия привилегировани акции след приспадане на разходите по емисията, при условие че бъдат записани **всички 1,110,000 привилегировани акции** по емисионна цена от 5.00 лв. за акция, възлизат на **5,521,356.17 лв.**

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия привилегировани акции след приспадане на разходите по емисията, при условие че бъдат записани поне **200,000 привилегирована акция** по емисионна цена от 5.00 лв. за акция, възлизат на **989,354.17 лв.**

Таблица №23 Приблизителни нетни постъпления от емисията

Приблизителна нетна сума на постъпленията	Максимален размер	Минимален размер
Брой записани привилегировани акции	1,110,000	200,000
Брутни приходи от емисията привилегировани акции	5,550,000.00	1,000,000.00
Брутни приходи на една привилегирована акция	5.00	5.00
Приблизителни общи разходи за предлагането	28,643.83	10,645.83
Приблизителни общи разходи на една привилегирована акция	0.03	0.05
Приблизителна нетна сума на постъпленията от предлагането:	5,521,356.17	989,354.17
Приблизителна нетна сума на постъпленията на една акция:	4.97	4.95

Таблица №24 Приблизителни разходи по емисията

Приблизителни разходи	Максимален размер	Минимален размер
Такса на КФН за потвърждение на Проспект	5,000.00	5,000.00
Такси към "Централен депозитар" АД	20,188.00	2,190.00
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане	900.00	900.00
Допускане за търговия на БФБ	600.00	600.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	1,955.83	1,955.83
Общо разходи:	28,643.83	10,645.83
Общо разходи на една акция:	0.03	0.01

* Посочените разходи са изчислени на база минимална такса от 1,001 лв. и максимална такса от 15,000 лв. за регистрация на емисия акции, която към настоящия момент не е възможно да бъде изчислена с точност, тъй като зависи от броя инвеститори, записали привилегировани акции, към момента на регистрация в ЦД.

27. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

27.1. Описание на вида и класа.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД предлага привилегирвани акции с право на глас за първоначално записване въз основа на настоящия Проспект за публично предлагане на ценни книжа.

Общият размер на предлаганата емисия е до 1,110,000 (един милион сто и десет хиляди броя) безналични, свободнопрехвърлими, привилегирвани акции, с номинална стойност 1.00 лев всяка акция, и емисионна стойност 5.00 лв. (пет лева).

Всички акции от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, бъдещата емисия привилегирвани акции няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на Подписката и регистрирането на емисията акции в „Централен депозитар” АД.

27.2. Законодателство.

Настоящата емисия привилегирвани акции се издава от „София Комерс – Заложни Къщи” АД в съответствие с законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София” АД, по отношение на търговията с привилегирвани акции ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПИ) и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Наредба №22 от 29.07.2005г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други Емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН;
- Наредба №2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите Емитенти на ценни книжа (обн., ДВ, бр. 90 от 2003г., изм. и доп., бр. 12 и 101 от 2006г.);
- Регламент (ЕО) №809/2004 на ЕК за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами. Регламентът има пряко действие на територията на България.

Нормативните актове, които регулират търговията на настоящата емисия привилегирвани акции на регулиран пазар, са следните:

- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за мерките срещу изпирането на пари;
- Закон за комисията за финансов надзор;
- Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба №8 за Централния депозитар на ценни книжа.

Правила, във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия привилегирвани акции на „БФБ – София” АД се съдържат и в Правилник за дейността на „БФБ – София” АД и Правилника на „Централен депозитар” АД.

27.3. Форма.

Предлаганите акции са безналични. Те са права, които се регистрират по сметка, на името на притежателя си в „Централен депозитар” АД.

Издаването и разпореждането с привилегированите акции имат действие след регистрацията им в „Централен депозитар” АД.

Седалището и адресът на управление на „Централен депозитар” АД са както следва – България, гр. София, ул. Три уши №10, ет.4, телефони за контакт: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 254 – за връзка с отдел „Регистри” и +359 2 939 1992 и +359 2 4001 253 – за връзка с отдел „Сетълмент”.

27.4. Валута.

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции се определя в български лева (BGN).

27.5. Права.

Всяка привилегирована акция дава две групи права на притежателя си – имуществени и неимуществени. Имуствените права на акционера са правото на дивидент и правото на ликвидационен дял. Неимуществените права на акционера могат да се разделят в три групи: управителни, контролни и защитни.

Управителните права на привилегированите акционери на Дружеството се свеждат до правото на глас, правото на управление и правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Емитента.

Контролните права на акционера се свеждат до правото на информация на акционера (чл.224 от ТЗ).

Защитните права на акционера са: правото на обжалване на решенията на органите на Дружеството, правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от съда, ако такива не са били избрани от Общото събрание на акционерите, и права на миноритарите.

Всяка акция дава на притежателя си и допълнителни права, които произтичат от основните права и са пряко или косвено свързани с тях.

Акциите от настоящата емисия са привилегировани и дават на притежателите си особени права (привилегии). Тези особени права се свеждат до правото на притежателя им да получи гарантиран, кумулативен дивидент.

За вземане на решения, с които се ограничават предимствата, произтичащи от привилегированите акции с или без право на глас, издадени от Дружеството, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Акциите, които са издадени без право на глас придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.

27.5.1. Имуществени права на привилегированите акционери.

1. Право на гарантиран кумулативен дивидент.

Правото на дивидент е основно, субективно, имуществено право на акционера, изразяващо правото на акционера да получи част от чистата печалба, реализирана от Дружеството.

Всяка акция от настоящата емисия дава на своя притежател привилегията да получи гарантиран кумулативен дивидент, със следните характеристики:

- Предварително определен по размер дивидент – притежателите на привилегировани акции имат право да получат годишен гарантиран дивидент, в размер на **12%** от определената в Проспекта емисионна стойност на привилегированата акция.
- Изплащането на дивидента по привилегированите акции не зависи от преценката на ОСА. При наличие на печалба за съответната година или неразпределена печалба за минали години, ОСА задължително взема решение за разпределяне на дивидент по привилегированите акции.
- Плащане на дивидента, преди изплащането на дивидента по обикновените акции. Дивидентът по привилегированите акции трябва да бъде платен, преди изплащането на дивидента по обикновените акции.

- Кумулативен дивидент, дължим независимо от това дали Дружеството е формирало разпределяема печалба за съответната година. В случай, че за дадена година средствата, които могат да бъдат разпределяни като дивидентни плащания, са недостатъчни, за да покрият размера на дължимия гарантиран дивидент по всички привилегирани акции от настоящата емисия, Дружеството ще разпредели тези средства пропорционално между всички притежатели на привилегирани акции от емисията. Подлежащата на изплащане, но неизплатена част от дивидентните плащания за съответната година ще бъде пренесена (кумулирана) към дължимите дивидентни плащания за следващата година/следващите години. Пренесен (кумулиран) към дължимите дивидентни плащания за следващата година/следващите години ще бъде и дължимият гарантиран дивидент, който не е изплатен, поради това, че през съответната година Емитентът не е формирал разпределяема печалба.

Предпоставки за упражняване на правото на дивидент:

- изтичане на финансовата година;
- приемане на годишния отчет и баланс;
- чистата стойност на имуществото, според проверения и приет годишен финансов отчет, намалена с дивидентите по привилегирваните акции, подлежащи на изплащане, да е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав;
- решение на ОСА за разпределяне на дивидент в полза на притежателите на привилегирвани акции – при наличие на реализирана печалба от Дружеството за съответната финансова година или на неразпределена печалба от предишни финансови години.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишния финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата в полза на притежателите на привилегирвани акции. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на притежателите на привилегирвани акции към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от Общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд „Резервен”.

Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- Не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен” и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен” и другите фондове на Дружеството;
- Най-малко 1/10 част от печалбата на акционерното Дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд „Резервен” достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството;
- Правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност.

Дължимият гарантиран дивидент за годината, в която настоящата емисия е регистрирана в „Централен депозитар” АД, се определя пропорционално на оставащия брой календарни дни до изтичането на съответната година, като за начало на периода се взема датата на регистрацията на емисията в ЦД.

Дължимият гарантиран дивидент за годината, в която привилегирваните акции се конвертират в обикновени акции, се определя пропорционално на изминалия брой календарни дни от началото на съответната година до датата на конвертиране на привилегирваните акции в обикновени.

Сумата на гарантирания дивидент, платим за период по-малък от една година, се изчислява на базата на година, състояща се от 360 дни, включваща 12 месеца, всеки с по 30 дни.

2. Право на ликвидационен дял при прекратяване на Дружеството.

Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат правото на ликвидационен дял при прекратяване на Дружеството. Ликвидационният дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото му да получи част от остатъчното имущество при прекратяване на Дружеството. Остатъчното имущество на Дружеството е имуществото, което остава, след като се удовлетворят кредиторите на Дружеството. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено дружество, което е в период на ликвидация.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Предпоставки за упражняване на правото на ликвидационен дял:

- Прекратяване на Дружеството;
- Изпълнение или обезпечение на задълженията на Дружеството;
- Изтичане на 6-месечен срок от поканата на кредиторите.

27.5.2. Неимуществени права на акционера: управителни права.

1. Право на глас в ОСА.

Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат право на глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар, като акционери най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно, съгласно чл.116, ал.1 от ЗППЦК.

2. Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат право на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избират и да бъдат избирани в управителните органи на Дружеството.

27.5.3. Неимуществени права на акционера: Контролни права.

Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат контролни права в Дружеството. Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото Общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават Протоколите и Приложенията към тях от минали Общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази за период от 5 години. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

27.5.4. Неимуществени права на акционера: Защитни права.

1. Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат правото на обжалване на решенията на органите на Дружеството.

Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред Окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на Общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на Закона или на Устава (чл.74 от ТЗ).

Всеки акционер може да предяви иск пред Окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл.71 от ТЗ).

2. Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат правото да искат назначаване на регистрирани одитори от съда, ако такива не са били избрани от Общото събрание на акционерите – чл.249 от ТЗ.

3. Акционерите по настоящата емисия привилегирани акции имат права на миноритарни акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството).

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове срещу Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон.

27.5.5. Допълнителни права на акционера.

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството с акции от същия клас, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването. Съгласно разпоредбата на чл.112, ал.1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменено или ограничавано въз основа на разпоредба на Устав, решение на Общо събрание или на Управителен орган на Дружеството. Съгласно чл.194, ал.2 от Търговския закон при акции от различни класове правото на всеки акционер да придобие част от новите акции важи за акционерите от съответните класове. Останалите акционери упражняват предимството си след акционерите от класа, в който се издават новите акции. Тъй като разпоредбите на Търговския закон се прилагат по аналогия спрямо публичните дружества (чл.121 от ЗППЦК), цитираното правило се прилага и по отношение на акциите от настоящата емисия. Всеки притежател на привилегирована акция от настоящата емисия ще има право да запише с предимство акции при увеличение на капитала на „София Комерс – Заложни къщи” АД с привилегировани акции от същия клас, като издадените. При увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на обикновени акции притежателите на привилегировани акции упражняват предимството си да запишат съразмерна част от новите акции, след притежателите на обикновените акции.

2. Право на предпочитително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

27.5.6. Конвертиране

1. Конвертиране на привилегированите акции в обикновени акции

С изтичане на 5 календарни години от датата на регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД („**Падеж**“), привилегиите, които дават на притежателите си акциите от настоящата емисия отпадат и същите се превръщат в обикновени акции, даващи право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на дружеството, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Отпадането на привилегиите по акциите и превръщането им в обикновени акции се вписва в Търговския регистър по партидата на Дружеството .

Отпадането на привилегиите и превръщането на акциите става по право, без да е необходимо изявление в този смисъл на притежателите на привилегированите акции.

Емитентът подава необходимите документи в Централния депозитар, за да извърши конвертирането. Сметките за ценни книжа на лицата, които са регистрирани в Централен депозитар, като притежатели на привилегировани акции към датата на падежа, ще бъдат задължени със съответния брой привилегировани акции и заверени със същия брой обикновени акции. Считано от този момент, всички временни удостоверения от ЦД за привилегированите акции ще станат невалидни. Могат да бъдат издадени временни удостоверения от ЦД за обикновените акции, придобити при Конвертирането, съгласно действащите правила и процедури на ЦД (инструкции в тази връзка ще бъдат публикувани на интернет страниците на Емитента, най-малко 14 дни преди датата на падежа).

2. Корекция на конверсионното съотношение

Посоченото по-горе конвертиране се извършва в конверсионно съотношение 1:1, т.е. срещу всяка привилегирована акция от настоящата емисия в обръщение ще бъде предоставена една обикновена акция.

Конверсионното съотношение подлежи на корекция при събития, които биха имали разводняващ ефект върху стойността на обикновените акции на Емитента, при което ще се получи ново конверсионно съотношение („**Ново конверсионно съотношение**“). Такива събития биха довели до намаляване на нетната балансова стойност на една обикновена акция, т.е. до обезценяване стойността на обикновените акции, които привилегирования акционер ще получи на края на петата година, спрямо балансовата им стойност към момента на настоящото предлагане.

Конверсионното съотношение не подлежи на корекция при увеличение на капитала на Емитента, в резултат на конвертиране или упражняване на правата по ценни книжа, издадени от Емитента, преди издаване на акциите от настоящата емисия. За дата на издаване на емисиите по смисъла на предходното изречение се взема датата на регистрирането им в ЦД.

а) Сплит и обратен сплит

В случаите, когато Дружеството направи разделение на номиналната стойност („**Сплит**“) или консолидация („**Обратен сплит**“) на обикновените акции, е необходима корекция в конверсионното съотношение с оглед постигане на еквивалентност на замяна. По този начин привилегированият акционер ще получи брой акции съответстващ на дела от капитала на дружеството преди сплита/обратния сплит, както и нетна балансова стойност равна на тази преди сплита.

Конверсионното съотношение се коригира, като се разделя на съотношението между броя обикновени акции преди сплита/обратния сплит и броя обикновени акции след това:

$$C' = C \div \frac{N}{N'}$$

C Конверсионно съотношение преди корекцията

C' Коригирано конверсионно съотношение

N Брой обикновени акции непосредствено преди извършване на сплит/обратен сплит

N' Брой обикновени акции след извършване на сплит/обратен сплит

б) Обикновени акции или други ценни книжа

В случай, че до датата на конвертиране Емитентът издаде обикновени акции или други ценни книжа, които биха довели до издаване на обикновени акции на стойност по-ниска от балансовата стойност на една акция, това би имало разводняващ ефект върху стойността на една обикновена акция и съответно привилегирвания акционер ще получи обикновени акции с балансова стойност по-ниска от тази към момента на настоящото предлагане. С оглед постигане на еквивалентност на замяна, при който привилегирваният акционер ще получи обикновени акции на същата стойност, както към момента на настоящата емисия, е необходима корекция на конверсионното съотношение в горепосочените случаи.

Конверсионното съотношение ще се промени, като броят обикновени акции, които ще бъдат получени за една привилегирована акция ще се изчислява по следната формула:

$$1 \div \left\{ \frac{(O \times P) + (N \times I)}{(O \times P) + (N \times P)} \right\}$$

където:

- O** Брой обикновени акции преди издаване на нови обикновените акции.
- N** Брой обикновени акции, които биват издадени в следствие на емисия обикновени акции или в следствие на конвертиране или упражняване на ценни книжа, което ще доведе до издаване на нови обикновени акции.
- P** Балансова стойност на една акция на преди издаване на нови обикновени акции.
- I** Емисионна цена на новите обикновени акции. Конверсионното съотношение не подлежи на корекция при увеличение на капитала на Емитента в резултат на конвертиране или упражняване на правата по ценни книжа, издадени от Емитента, преди издаване на акциите от настоящата емисия. За дата на издаване на емисиите, по смисъла на предходното изречение, се взема датата на регистрирането им в ЦД.

Следва да се отбележи, горната формула важи само за случаите, когато има разводняване на капитала, т.е. емисионната цена е по-ниска от балансовата стойност на една акция.

Ако все пак Емитентът издаде обикновени акции на емисионна цена над балансовата стойност, нетната стойност на активите на една обикновена акция ще се увеличи. Тогава, конверсионното съотношение няма да претърпи корекция и ще се запази 1:1.

Възможно е в случаи, когато има коригиране на конверсионното съотношение да се стигне до необходимост от промени в капитала на Емитента. Същите ще бъдат извършени, в съответствие с действащото законодателство и устава на Дружеството.

3. Части от обикновени акции

В случай, че конверсионното съотношение бъде коригирано в съответствие с по-горе описаните процедури, Емитентът има правото да избере един от следните варианти:

а) срещу всяка една привилегирована акция ще бъде предоставена една обикновена акция, като за остатъка от дължимите обикновени акции, над една обикновена акция, привилегирваният акционер ще има правото да получи парична сума (закръглена до най-близката цяла стотинка), равна на същата дробна част от цената на затваряне на обикновената акция, изчислена въз основа на среднопретеглената цена през двайсетте последователни дни на борсова търговия, предхождащи датата на конвертиране;

б) Емитентът има право, по своя преценка, да предостави на всеки отделен акционер обикновени акции, равни на привилегированите акции, които притежава, умножени по Новото конверсионно съотношение. По предходното изречение, броят обикновени акции, които ще получи привилегирвания акционер се закръгля надолу до най-близкото цяло число, като за остатъка над това цяло число ще получи парична сума (закръглена до най-близката цяла стотинка), равна на същата дробна част от цената на затваряне на обикновената акция, изчислена въз основа на среднопретеглената цена през двайсетте последователни дни на борсова търговия, предхождащи датата на конвертиране;

Това се илюстрира със следната формула:

$$N \times C = X$$

$$X = X' + (X - X')$$

N Брой привилегировани акции

C Конверсионно съотношение

X Дължим брой акции

X' Закръглен надолу до първото цяло число дължим брой акции

За целите на вариант б), Емитентът има право, доколкото това е позволено от приложимото българско законодателство и в съответствие с него, да държи на разположение придобити от него обикновени акции, както и компетентният дружествен орган да увеличи капитала чрез издаване на нови обикновени акции. Емитентът е длъжен да приложи спрямо всички притежатели на привилегировани акции от настоящата емисия еднакъв метод при определяне на броя обикновени акции, които ще получат същите.

4. Уведомление за настъпила корекция

След настъпване на събитие, което би довело до корекция на конверсионното съотношение, Емитентът е длъжен при първа възможност да уведоми привилегированите акционери за корекцията чрез прес-съобщение и по реда за разкриване на регулирана информация.

5. Парични плащания, във връзка с конвертирането

В 30 дневен срок от датата на вписване на конвертирането на привилегированите акции в обикновени в Търговския регистър, Емитентът заплаща на притежателите на конвертираните акции по посочена от тях банкова сметка парична сума, в размер дължимите и неизплатени дивиденди по привилегированите акции и сумата, дължима в резултат на коригиране на конверсионното съотношение, по описания по-горе ред.

Емитентът предоставя информация за реда, по който ще се извърши плащането, по реда за разкриване на регулирана информация, най-малко 14 дни преди изтичане на срока по предходното изречение.

27.6. Оторизации и одобрения.

Предлаганите привилегировани акции от настоящата емисия се издават на основание на решение на Общото събрание на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, проведено на 08.04.2016г., за увеличение на капитала на Дружеството и овластяване на Съвета на директорите за неговото извършване.

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, проведено на 26.04.2016г., решенията, приети на проведеното на 08.04.2016г. редовно годишно Общо събрание на акционерите, са изпълнени и обединяването на двете емисии акции в една, издадени от Дружеството, е надлежно отразено без промяна на капитала.

С оглед на това и съгласно чл.36а, ал.1 от Устава, Съвета на директорите приема да бъде извършено увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване при условията на първично публично предлагане на нови 1,110,000 (един милион сто и десет хиляди) броя безналични, поименни, свободнопрехвърлими, привилегировани акции с право на глас, с номинална стойност 1.00 лв. (един лев), и емисионна стойност 5.00 лв. (пет лева) всяка акция. Привилегията по новоиздадените акции се изразява в правото на фиксиран дивидент в размер на 12% (дванадесет процента) от емисионната стойност на привилегированата акция на годишна база, за срок от 5 години. Дивидентът по привилегированата акция е кумулативен, т.е. дори и да не бъде изплатен през изискуемата година, той е дължим на акционерите, като на датата на конвертиране в обикновени акции Емитентът е длъжен да изплати всички кумулирани и неизплатени дивиденди.

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, проведено на 27.04.2016г., Съветът на директорите приема представения и изготвен от Дружеството проект

на Проспект за първично публично предлагане на привилегировани акции от увеличението на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 1,110,000 (един милион сто и десет хиляди) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, привилегировани акции с право на глас, с номинална стойност 1.00 лв. (един лев), и емисионна стойност 5.00 лв. (пет лева) всяка акция, представен като един документ със съдържанието по чл. 25, т. 1 от Регламент № 809/2004.

27.7. Очаквана дата на емисията.

Настоящата емисия привилегировани акции се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД. Очаквана дата за регистрацията на емисията привилегировани акции в „Централен депозитар” АД е през **третото тримесечие на 2016г.**

27.8. Ограничения върху свободната прехвърляемост.

Акциите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба №38), Правилника за дейността на „БФБ – София” АД и Правилника на „Централен депозитар” АД (ЦД). ЦД регистрира сделките за прехвърляне на акции, при наличие на необходимите финансови инструменти и дължимите срещу тях парични средства и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Правата на купувача на акции се удостоверяват с издадена от ЦД депозитарна разписка или друг документ за регистрация с равностойно правно значение. Предаването на документа за регистрация и заплащането на продажната цена се извършва чрез лицензиран Инвестиционен посредник, въз основа на сключен със същия Договор за инвестиционни услуги.

Търговията с акции на дружеството на регулиран пазар ще се извършва на „БФБ – София” АД чрез лицензиран Инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат акции на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрацията на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, последните имат задължението да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници да декларират дали:

- притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент;
- финансовите инструменти – предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в Депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
- сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба №38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато Инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПЗФИ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

Акциите от настоящата емисия могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ и Правилника на „БФБ – София“ АД.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на стрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на инвестиционен посредник – регистрационен агент към ЦД.

С оглед качеството на Емитента по настоящата емисия на публично дружество е необходимо да се съобрази изискването на чл. 145 от ЗППЦК. Посочената разпоредба изисква всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или непряко право на глас в Общото събрание на публично дружество да уведоми комисията и публичното дружество, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число,кратно на 5%, от броя на гласовете в Общото събрание на дружеството.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

27.9. Субординираност.

Предлаганите привилегирани акции са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват.

Уставът на Емитента, решението на СД на Емитента за издаването на привилегированите акции и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

27.10. Индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Емитента, които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година. Следва да бъдат обявени цената или условията на замяна, като част от такива предложения и резултата от същите.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е получавал предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Емитента през последната финансова година и през текущата финансова година.

27.11. Данъчно облагане.

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

27.11.1. Данъчно облагане на капиталовата печалба.

а) Местни юридически лица

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на §1, т.21 от допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно §1, т.21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО "Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл.44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл.73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "Права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ не се облагат с корпоративен данък.

Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти, не се признава за разход за целите на данъчното облагане.

б) Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл.196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на §1, т.21 от допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно §1, т.21, буква „а“ от допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл.44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл.73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "Права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите от сделки с акциите – предмет на настоящото предлагане, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД не се облагат с данък при източника.

в) Местни физически лица

Съгласно чл.13, ал.1, т.3 от ЗДДФЛ, във връзка с §1, т.11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на §1, т.11 от допълнителните разпоредби; Съгласно §1, т.11, буква „а“ от допълнителните разпоредби на същия закон „Разпореждане с финансови инструменти" за целите на чл.13, ал.1, т.3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл.73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД

г) Чуждестранни физически лица

Съгласно чл.37, ал.1, т.12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи.

Съгласно чл.37, ал.7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени / изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл.73 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава, извън ЕС или ЕИП се удържа данък при източника в размер на 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

27.11.2. Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове.

а) Местни юридически лица

Съгласно чл.27, ал.1, т.1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл.194, ал.1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер на 5%.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

б) Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл.194, ал.1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен.

Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер на 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая „София Комерс – Заложни Къщи” АД.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

в) Местни и чуждестранни физическите лица

Съгласно чл.38, ал.1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент.

Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи.

Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството)кооперацията.

Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите - платец на дохода.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

27.11.3. Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане (СИДДО).

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл.139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

Когато плавец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава. В този случай, когато общият размер на реализираните доходи надвиши 500,000 лв. в рамките на данъчната година, основанията за прилагане на СИДДО по отношение на общия размер на доходите се удостоверяват по реда посочен по-горе.

27.11.4. Правен режим относно вноса и износа на капитали.

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба № Н-1/01.02.2012г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл.10а от Валутния закон са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи

Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

Митническите органи допускат пренасяне на парични средства в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна след представяне от лицата на удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на публични задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларираат пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30,000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл.37-38 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица или по реда на чл.194-195 от Закона за корпоративното подоходно облагане, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане със съответната държава.

28. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

28.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането.

28.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането.

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл.112, ал.2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.

При настоящото увеличение на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. **Срещу всеки 2 (две) права, акционерите или третите лица, придобили права, имат право да запишат 1 (една) акция от настоящата емисия на емисионна стойност 5.00 лв. (пет лева).**

Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко една акция от настоящата емисия, и най-много такъв брой акции, равен на броят притежавани от него права разделен на 2 (две).

При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели акции. В случай, че издадените или придобити от едно лице права, не са кратни на 2 (две), броят акции, които притежателят има право да запише, се закръгля до по-малкото цяло число.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „БФБ – София” АД сегмент на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „БФБ – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции над притежаваните от тях права, разделени на 2 (две), те могат да закупят права чрез сделка на организирания от „БФБ – София” АД сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „БФБ – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящето предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани в *т.28.1.3. Период на предлагането и процедура за кандидатстване.*

Правото да участват в увеличението на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след оповестяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър, съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК. На следващия работен ден „Централен депозитар” АД открива сметки за права на акционерите на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението.

След оповестяване на съобщението за предлагането в Търговския регистър съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК, „БФБ – София” АД незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с акции на Дружеството, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала.

28.1.2. Общата сума на емисията/предлагането.

Общият брой на предлаганите привилегирани акции е до 1,110,000 (един милион и сто и десет хиляди броя) безналични, свободнопрехвърлими, привилегирани акции. Всяка акция е с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност в размер на 5.00 лв.

Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 200,000 (двеста хиляди) броя от предлаганите акции.

28.1.3. Период на предлагането и процедура за кандидатстване.

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „София Комерс – Заложни Къщи” АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл.92а, ал.2 от ЗППЗК „София Комерс – Заложни Къщи” АД оповестява съобщението в Търговския регистър, публикува го в два централни ежедневника – в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар”, на интернет страницата на Емитента и на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Най-късната дата, между датата на оповестяване на съобщението в Търговския регистър и публикуването му във в-к „Капитал Дейли”, в-к „Новинар” и публикуването на интернет страницата на Емитента и на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на **7 календарни дни** от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е **15 календарни дни** след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „БФБ – София” АД, основен пазар, сегмент за права.

На **5-ия работен ден** след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, на Регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат привилегировани акции от новата емисия на „София Комерс – Заложни Къщи” АД, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „БФБ – София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „БФБ – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, разделени на 2 (две), могат да закупят права чрез сделка на организирания от „БФБ – София” АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „БФБ – София” АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящето предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на **7 календарни дни** от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на акции до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат акции от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „БФБ – София” АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на акции, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на акции, до изтичане на определения срок за записване на акции.

Срокът за записване на акции изтича **15 работни дни** след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден.

Място за записване на акциите - упълномощеният инвестиционен посредник е ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД, ЕИК 175007052, със седалище град София и адрес на управление бул. Княз Александър Дондуков, бл. 125, ет. 1, ап. 1, Акции могат да бъдат записани на адреса на посредника, всеки работен ден от 09:00 до 18:00 часа, лице за контакт: Ясен Борисов Георгиев - Брокер отдел „Капиталови пазари“, e-mail: y.georgiev@disl-securities.com, Телефони: +359 2 846 55 91; +359 2 944 02 17, Факс: +359 2 944 60 14

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от „София Комерс – Заложни Къщи“ АД до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно чл.84, ал.2 от ЗППЦК, „София Комерс – Заложни Къщи“ АД незабавно обявява в КФН, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли“ и във в-к „Новинар“, както и на интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на акции, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице.

Към писмената заявка се прилагат:

- удостоверение за актуално съдебно състояние на заявителите - юридически лица. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи;
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност;
- копия от регистрация по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител) респ. пълномощника на юридическото лице;
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Заявките се подават всеки работен ден в офиса на упълномощения инвестиционен посредник, от 09.00 до 18.00 часа.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс“ АД за постъпилата заявка.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия, ЦД блокира съответния брой права по клиентската подсметка на притежателя им.

28.1.4. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено.

КФН, съответно Заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл.212 от ЗППЦК.

БФБ – София, съгласно разпоредбите на чл.91 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Бурсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл.118, ал.1, т.4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно разпоредбата на чл.212, ал.1, т.4 от ЗППЦК когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10 % от гласовете в Общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно разпоредбата на чл.37, ал.1, т.2 от ЗСПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” може да спре търговията с определени финансови инструменти.

28.1.5. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми.

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, „София Комерс – Заложни Къщи” АД уведомява Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар” АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „БФБ – София” АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 200,000 (двеста хиляди) броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 200,000 (двеста хиляди) броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай „София Комерс – Заложни Къщи” АД уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл.89, ал.4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува резултата на интернет страницата си и на интернет страницата на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар” покана до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

В случай, че увеличението на капитала бъде успешно, „София Комерс – Заложни Къщи” АД е уведомил Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл.112б, ал.12 от ЗППЦК) и е предприел необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, но въпреки всичко увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Емитентът уведомява КФН и банката за отказа за вписване на увеличението от страна на Търговския регистър, публикува отказа за вписване на интернет страницата си и на интернет страницата на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД, заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар” покана до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

28.1.6. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства.

Всяко лице може да запише най-малко една привилегирована акция и най-много такъв цял брой акции, който е равен на $\frac{1}{2}$ (една втора) от придобитите права.

28.1.7. Оттегляне на заявката за записване.

Съгласно §1, т.11 от ДР на ЗППЦК, записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл.85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при Инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

28.1.8. Плащане и доставка.

Внасянето на емисионната стойност на записваните привилегировани акции се извършва в банка, по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително посочена в Съобщението за публичното предлагане по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговото ЕГН/ЕИК (за български лица) и броя на записваните акции.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър (чл.89, ал.2 от ЗППЦК).

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните акции.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър „София Комерс – Заложни Къщи” АД регистрира емисията акции в „Централен депозитар” АД. В 14-дневен срок от регистрацията на емисията, ЦД издава Депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Дружеството от определено от Съвета на директорите лице, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на Депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на Депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар” АД.

28.1.9. Публикуване на резултатите от предлагането.

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на акциите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акции. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, „София Комерс – Заложни Къщи” АД ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли” и на интернет адреса на „София Комерс – Заложни Къщи” АД.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл.24, ал.2 от Наредба №2/17.09.2003г.).

28.1.10. Процедура за упражняване на правото, преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права.

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.

Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на $\frac{1}{2}$ (една втора) от придобитите права.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

28.2. План за пласиране и разпределение

28.2.1 Категории инвеститори

Привилегированите акции от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори, определени в §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, както следва:

а) **непрофесионални инвеститори** – лице, което за своя сметка подлага на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежава необходимата квалификация или опит за това;

б) **институционални инвеститори** – банка, която не действа като инвестиционен посредник, колективна инвестиционна схема и национален инвестиционен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „София Комерс – Заложни Къщи” АД. Същите имат право да запишат такава част от емитираните привилегировани акции, която съответства на участието им в капитала на Емитента, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на §1, т.3. от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

28.2.2. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали главните акционери или членове на управителните, надзорните или административни органи на Емитента са възнамерявали да се включат в подиската на предлагането, или не, или дали някое лице възнамерява да се включи в подиската за повече от 5 % от предлагането.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството, имат намерение да участват в Подиската.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат привилегировани акции от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите акции.

28.2.3 Оповестяване на предварителното разпределение.

а) Траншове на предлагането

При настоящето предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният инвестиционен посредник изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях.

б) Клауза за връщане на получени суми от дивиденди

Настоящото Предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

в) Методи за разпределение по траншове, в случай на превишаване на Подписката

Увеличаването на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции (превишаване на подписката), поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на Подписката.

г) Преференциално третиране

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „София Комерс – Заложни Къщи” АД. Същите имат право да запишат такава част от емитираните привилегировани акции, която съответства на участието им в капитала на Емитента, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на §1, т.3.от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават Заявки по образец при ИП „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на Заявка за записване на акции става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Всички Заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо до кой инвестиционен посредник са подадени.

е) Заделен минимум за целево разпределение на физически лица

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори.

Настоящото увеличение на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи” АД се извършва, чрез издаване на права.

Настоящите акционери на „София Комерс – Заложни Къщи” АД имат право да придобият привилегировани акции от предлаганата емисия, съответстващи на техния дял в капитала на Емитента. С цел да се обезпечи предимството на настоящите акционери, в тяхна полза се издават ценни книжа – „права”.

Акционерите, които желаят да упражнят правата си, могат да подадат заявка за записване на привилегировани акции до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат привилегировани акции от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „БФБ – София” АД, Сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар” АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права, в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на привилегировани акции, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Неупражнените права в срока за прехвърляне на правата се предлагат за продажба на явен аукцион, организиран от БФБ.

Всяко лице, закупило права, по време на аукциона може да ги упражни, като подаде заявка за записване на привилегировани акции, до изтичане на определения срок за записване на привилегированите акции.

ж) Условия и дата на приключване на предлагането

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички предложени акции, но са записани и платени най-малко 200,000 (двеста хиляди) броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът на „София Комерс – Заложни Къщи” АД ще се увеличи до размера на записаните (включително заплатени) привилегировани акции. Увеличението на капитала се регистрира в Търговския регистър, Централния депозитар, КФН и БФБ.

Подписката приключва след изтичане на срока за записване на акции - 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акциите се счита първия следващ работен ден.

Ако всички предлагани акции бъдат записани и платени преди крайния срок на подписката „София Комерс – Заложни Къщи” АД обявява прекратяването ѝ, уведомява КФН в срок до 3 работни дни и предприема необходимите действия за регистриране на Увеличението на капитала и новите акции в Търговския регистър, Централния депозитар, КФН и БФБ.

Увеличаването на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции.

„София Комерс – Заложни Къщи” АД ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането „София Комерс – Заложни Къщи” АД ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли” и на интернет адресът на „София Комерс – Заложни Къщи” АД.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 200,000 (двеста хиляди) броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай „София Комерс – Заложни Къщи” АД уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл.89, ал.4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си и на интернет страницата на „Д.И.С.Л. Секюритийс” АД и заявява за оповестяване в Търговския регистър и публикува във в-к „Капитал Дейли” и в-к „Новинар” покана до лицата, записали акции, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

з) Съставни подписки

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

28.2.4 Уведомяване на кандидатите за разпределението.

В срок 3 работни дни от приключване на Подписката, Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на акциите от настоящата емисия.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането „София Комерс – Заложни Къщи” АД ще изпрати уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на

комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Капитал Дейли“, и на интернет адреса на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл.24, ал.2 от Наредба №2/17.09.2003г.).

Новоемитираната емисия акции се вписва в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията и се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД Акт за регистрацията на емисията, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Новоемитираните акции се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на инвестиционния посредник, чрез когото същите са записани.

По искане на акционерите, същите могат да получат Депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях акции, чрез инвестиционния посредник, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл.110, ал.9 от ЗППЦК, Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в Регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на Регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД ще се търгуват на Алтернативен пазар на „БФБ – София“ АД. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД – поръчка за покупка, при спазване изискванията на Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

28.2.5 Записване, превишаващо размера на подписката и опция “green shoe”.

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на Подписката.

28.3. Ценообразуване.

Емисионната стойност на всяка 1 (една) привилегирана акция от увеличението на капитала на Емитента е 5.00 лв. (пет лева).

Преди да запишат акции и да заплатят тяхната емисионна стойност, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД, в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към инвестиционния посредник, чрез който се извършва покупката, към „БФБ-София“ АД и „Централния депозитар“ АД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на акциите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на инвестиционния посредник, чрез който се записват акциите;
- дължими такси към „Централен депозитар“ АД;
- дължими такси към „БФБ – София“ АД;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

28.4. Пласиране и поемане

Емитентът не е сключвал договор с инвестиционен посредник, по силата на който последният да поема настоящата емисия или да поема твърд ангажимет за пласиране на същата. Към момента на изготвяне на

настоящия Проспект, Емитентът не е упълномощил банка, която ще обслужва плащането по настоящата емисия. Банката, която ще обслужва плащането по емисията ще бъде оповестена в съобщението за публично предлагане на ценни книжа, което Емитентът ще публикува, съгласно изискването на чл.92а, ал.2 от ЗППЦК.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията ценни книжа е „Централен депозитар” АД.

29. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

29.1. Допускане до търговия.

Съгласно изискването на чл.110, ал.9 от ЗППЦК, Емитентът е длъжен в 7-дневен срок от вписване на увеличението на капитала, в резултат от издаване на настоящата емисия акции, в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в Регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на Регулиран пазар.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде поръчка за покупка, респективно за продажба на акции, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и Наредба №38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

29.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия.

В изпълнение на посоченото задължение „София Комерс – Заложни Къщи” АД ще подаде заявление до СД на БФБ за допускане на акциите от настоящото увеличение на капитала на дружеството до търговия на Алтернативен пазар на „БФБ – София” АД. В решението си, СД на БФБ определя началната дата, от която ще се търгуват акциите.

29.3. Търговия на същия клас акции на Емитента.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия акции единствено на Регулирания пазар, организиран от „БФБ-София” АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма ценни книжа от същия клас като предлаганите с този Проспект привилегирани акции с Емитент „София Комерс – Заложни Къщи” АД, които са допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ – София“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, всички издадени от „София Комерс – Заложни Къщи“ АД обикновени акции са допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ-София“ АД, ISIN кодът на емисията е BG1100053054.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, всички издадени от „София Комерс – Заложни Къщи“ АД конвертируеми облигации са допуснати до търговия на Регулирания пазар на „БФБ-София“ АД, ISIN кодът на емисията е BG2100021133.

29.4. Ангажимент за предоставяне на ликвидност.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията привилегирани акции.

29.5. Стабилизация.

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на Предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с Предлагането.

30. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Всички акции от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на Емитента „София Комерс – Заложни Къщи” АД.

За записване се предлага цялата емисия привилегировани акции – до 1,110,000 (един милион сто и десет хиляди) броя.

Не са налице споразумения за замразяване на капитала.

31. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия привилегировани акции след приспадане на разходите по емисията, при условие че бъдат записани **всички 1,110,000 привилегировани акции** по емисионна цена от 5.00 лв. за акция, възлизат на **5,521,356.17 лв.**

Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия привилегировани акции след приспадане на разходите по емисията, при условие че бъдат записани поне **200,000 привилегирована акция** по емисионна цена от 5.00 лв. за акция, възлизат на **989,354.17 лв.**

Таблица №25 Приблизителни нетни постъпления от емисията

Приблизителна нетна сума на постъпленията	Максимален размер	Минимален размер
Брой записани привилегировани акции	1,110,000	200,000
Брутни приходи от емисията привилегировани акции	5,550,000.00	1,000,000.00
Брутни приходи на една привилегирована акция	5.00	5.00
Приблизителни общи разходи за предлагането	28,643.83	10,645.83
Приблизителни общи разходи на една привилегирована акция	0.03	0.05
Приблизителна нетна сума на постъпленията от предлагането:	5,521,356.17	989,354.17
Приблизителна нетна сума на постъпленията на една акция:	4.97	4.95

Таблица №26 Приблизителни разходи по емисията

Приблизителни разходи	Максимален размер	Минимален размер
Такса на КФН за потвърждение на Проспект	5,000.00	5,000.00
Такси към "Централен депозитар" АД	20,188.00	2,190.00
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане	900.00	900.00
Допускане за търговия на БФБ	600.00	600.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	1,955.83	1,955.83
Общо разходи:	28,643.83	10,645.83
Общо разходи на една акция:	0.03	0.01

** Посочените разходи са изчислени на база минимална такса от 1,001 лв. и максимална такса от 15,000 лв. за регистрация на емисия акции, която към настоящия момент не е възможно да бъде изчислена с точност, тъй като зависи от броя инвеститори, записали привилегировани акции, към момента на регистрация в ЦД.*

32. РАЗВОДНЯВАНЕ

Съгласно т.8 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2 от 17.09.2003г. за Проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, „Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляване на печалбата на обикновена акция и на балансовата и стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Съгласно българското законодателство при издаването на емисията обикновени акции, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от акциите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат акции от настоящата емисия, което би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Емитента.

Нетната балансова стойност на акция се изчислява на базата на счетоводния баланс на Емитента, като от общата балансова стойност на активите се извади общата балансова стойност на пасивите, коригирана с репутацията и малцинственото участие. Така получената нетна балансова стойност на активите се разделя на общия брой обикновени акции и се получава нетната балансова стойност на една акция.

Основните допускания за балансовата стойност на акция на Емитента са: номиналната стойност на 1 акция е 1.00 лв., балансовата стойност на собствения капитал от последния публикуван отчет към 31.03.2016г. е 10,255 хил.лв., общият брой обикновени акции е 2,220,000 (2,400,000 акции минус 180,000 обратно изкупени акции) към датата на настоящия документ, и балансовата стойност на една акция, преди издаване на новата емисия акции, се равнява на 4.62 лв. (четири лева и шестдесет и две стотинки).

Предложената емисия привилегирова акции е 1,110,000 броя с емисионна стойност от 1.00 лв. за акция, като brutните приходи при минималния размер на записване са в размер на 1,000,000 лв., а при максималния размер на записване са 5,550,000 лв. Разходите за емисията при минималния размер възлизат на 10,645.83 лв., а при максималния 28,643.83 лв., което дава нетни постъпления от емисията от съответно 989,354.17 лв. при минимално записване и 5,521,356.17 лв. при максимално записване.

Конвертирането се извършва в конверсионно съотношение 1:1, т.е. срещу всяка привилегирована акция от настоящата емисия в обръщение ще бъде предоставена една обикновена акция. Предвид факта, че емисионната цена на една привилегирована акция, в размер на 5.00 лв., е по-висока от посочената в предходния параграф нетна балансова стойност на една акция към 31.03.2016г., издаването на настоящата емисия няма да доведе до разводняване на капитала на Емитента, а напротив, ще има анти-разводняващ ефект в размер на 0.68% при минимално записване и 2.75% при максимално записване на предлаганите привилегировани акции.

Таблица №27 Разводняващ ефект върху балансовата стойност на акция

Разводняващ ефект	Максимален размер	Минимален размер
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на привилегированите акции		
Общ брой акции	2,220,000	2,220,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00	1.00
Балансова стойност (хил.лв.), преди издаване на привилегированите акции	10,255.00	10,255.00
Балансова стойност на 1 акция (лв.), преди издаване на привилегированите акции	4.62	4.62
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на привилегированите акции		
Общ брой издадени привилегировани акции	1,110,000	200,000
Емисионна стойност на издадените привилегировани акции	5.00	5.00
Балансова стойност (хил.лв.) на издадените привилегировани акции	5,550.00	1,000.00
Балансова стойност (хил.лв.), след издаване на привилегированите акции	15,805.00	11,255.00
Балансова стойност на 1 акция (лв.), след издаване на привилегированите акции	4.75	4.65
Ефект от потенциално конвертиране на емисията привилегировани акции		
Общ брой привилегировани акции	1,110,000	200,000
Емисионна стойност на 1 привилегирована акция (лв.)	5.00	5.00
Общи брутни постъпления от емисията (лв.)	5,550,000.00	1,000,000.00
Конверсионно съотношение (обикновени акции / привилегировани акции)	1.00x	1.00x
Общ брой нови обикновени акции	1,110,000	200,000
Анти-разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция	2.75%	0.68%

Източник: "София Комерс - Заложни Къщи" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

Съгласно т.8 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2, при издаване на привилегировани акции от настоящата емисия няма да се стигне до непосредствено разводняване на капитала на Емитента, тъй като новоемитираните привилегировани акции са с емисионна цена **5.00 лв.**, по-висока от проформа нетната балансовата стойност на акциите, преди издаване на настоящата емисия, от **4.62 лв.** Крайният ефект върху стойността на една акция ще бъде антиразводняващ в размер на **0.68%** при минимално записване и **2.75%** при максимално записване на предлаганите привилегировани акции.

Таблица №28 Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на конвертирането на привилегированите акции	Максимален размер	Минимален размер
Общ брой обикновени акции преди емисията	2,220,000	2,220,000
Брой записани привилегировани акции	1,110,000	200,000
Конверсионно съотношение (обикновени акции / привилегировани акции)	1.00x	1.00x
Брой нови обикновени акции в следствие на конвертирането	1,110,000	200,000
Брой обикновени акции след конвертирането	3,330,000	2,420,000
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	-33.33%	-8.26%

Източник: "София Комерс - Заложни Къщи" АД; изчисления на лицата, изготвили настоящия документ

В следствие на издаването на настоящата емисия привилегировани акции е възможно да бъде разводнен дялът на съществуващите акционери. В случай, че настоящите държатели на акционерен капитал не участват в подписката за настоящето предлагане, а конвертируемите привилегировани акции бъдат записани от други лица, които на датата на падежа бъдат конвертирани в нови обикновени акции, това ще доведе до разводняване на акционерното участие (дял в акционерния капитал) на съществуващите акционери в размер на **8.26%** при минимално записване и **33.3%** при максимално записване на предлаганите привилегировани акции.

33. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ III

33.1. Консултанти и експерти.

В настоящия Проспект не са включени изявления или доклади на консултанти и експерти.

Дружеството няма трайни отношения с външни консултанти, касаещи емисията и информацията в Проспекта.

33.2. Друга одитирана информация.

В настоящия Проспект не е включена друга информация, освен годишните одитирани финансови отчети за 2013, 2014 и 2015 година, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

33.3. Доклади, изявления и информация от трети лица.

Виж *т. 23. Трети лица и изявление на експерти.*

33.4. Потвърждение за точно възпроизвеждане на информация от трети лица.

Виж *т. 23. Трети лица и изявление на експерти.*

ПРИЛОЖЕНИЕ №1: УКАЗАТЕЛ

Указател за местоположението на информацията, изисквана съгласно Приложение I „Минимални изисквания за оповестяване на документа за регистрация на акции (списък)” и Приложение III „Минимални изисквания за оповестяване на обявата за ценни книжа – акции (списък)” от Регламент (ЕО) №809/2004 на Комисията.

Изисквана информация от Приложение I:

1. Отговорни лица.....	т. 2, стр. 26
2. Законово определени одитори	т. 3, стр. 27
3. Избрана финансова информация.....	т. 4, стр. 28
4. Рискови фактори	т. 1, стр. 19
5. Информация за емитента	т. 5, стр. 30
6. Преглед на стопанската дейност	т. 6, стр. 35
7. Организационна структура	т. 7, стр. 44
8. Недвижима собственост, заводи и оборудване	т. 8, стр. 45
9. Операционен и финансов преглед.....	т. 9, стр. 46
10. Капиталови ресурси	т. 10, стр. 51
11. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии	т. 11, стр. 54
12. Информация за тенденциите	т. 12, стр. 55
13. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.....	т. 13, стр. 56
14. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство	т. 14, стр. 57
15. Възнаграждение и компенсации.....	т. 15, стр. 61
16. Практики на ръководните органи.....	т. 16, стр. 62
17. Заети лица	т. 17, стр. 64
18. Мажоритарни акционери.....	т. 18, стр. 65
19. Транзакции между свързани лица	т. 19, стр. 68
20. Финансова информация	т. 20, стр. 69
21. Допълнителна информация	т. 21, стр. 71
22. Значителни договори.....	т. 22, стр. 84
23. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес..	т. 23, стр. 85
24. Показвани документи	т. 24, стр. 86
25. Информация за участията	т. 25, стр. 87

Изисквана информация от Приложение III:

1. Отговорни лица.....	т. 2, стр. 26
2. Рискови фактори	т. 1, стр. 19
3. Съществена информация	т. 26, стр. 88
4. Информация за предлаганите ценни книжа	т. 27, стр. 90
5. Условия на предлагането.....	т. 28, стр. 104
6. Допускане до търговия и договорености за търговия	т. 29, стр. 114
7. Продавачи държатели на ценни книжа.....	т. 30, стр. 115

8. Разходи на Емитента	т. 31, стр. 116
9. Разводняване	т. 32, стр. 117
10. Допълнителна информация	т. 33, стр. 119

ДЕКЛАРАЦИЯ

от

съставителите на настоящия документ

Долуподписаната Ирена Вачева, в качеството си на съставител на този документ, декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това – съдържащата се информация в настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Изготвил:

Ирена Вачева

Изпълнителен директор

„София Комерс – Заложни къщи” АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

от
Емитента

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Емитента – „София Комерс – Заложни къщи” АД, декларира, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

За Емитента – „София Комерс – Заложни къщи” АД:

Ирена Вачева
Изпълнителен директор