ГОДИШЕН ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА

НА

«СОФИЯ КОМЕРС КРЕДИТ ГРУП» АД

ЗА 2023 Г.

СЪС СЪДЪРЖАНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ.187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

28.05.2024 г.
София

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.....3

1.1. Основна информация за Дружеството. 3
1.2. Информация за членовете на Съвета на директорите 3
1.3. Информация за акционерния капитал 4
1.4. Информация за дейността на Дружеството 5
1.5. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството 6

2. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през текущата година и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност.....8

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет 14

4. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството.....14

5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност 14

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон 14

6.1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето 14
6.2. Основание за придобиванията, извършени през годината 14
6.3. Броят и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват 14

7. Клонове на Дружеството 14

8. Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон 14

8.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите 14
8.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета през годината акции на дружеството. 15
8.3. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството 15
8.4. Участие на членовете на съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участие им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети 15

1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено

1.1. Основна информация за Дружеството.

Наименованието на Дружеството е „София Комерс Кредит Груп" АД. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Дианабад, ул. Васил Калчев, бл. 58, ателие №6.

Дружеството е учредено за неопределен срок през 2006 г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1 по фирмено дело 917/2006 г. С решение №8 от 08.06.2007 г на СГС дружеството е преобразувано в „София Комерс Кредит Груп" АД, с уставен капитал 7 000 000 лв, разпределени в 7 000 000 бр. обикновенни, поименни безналични акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лев всяка.

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ „София Комерс Кредит Груп" АД

- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „София Комерс Кредит Груп" АД;
- „София Комерс Кредит Груп" АД не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността си;
- срещу Дружеството не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.
- Дружеството няма разкрити клонове.
- след решение на Общото Събрание на акционерите от 26.05.2016г. дружеството намалява капитала си от 7 000 000 на 5 000 000.
- След решение Общото Събрание на акционерите от 23.05.2018г. дружеството намалява капитала си от 5 000 000 на 3 500 000 след обезсилване на изкупените собствени акции.

1.2. Информация за членовете на Съвета на директорите

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 3 лица.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

1. ДЕНИЦА БОЖИДАРОВА ПАНАЙОТОВА-ХРИСТОВА – член на Съвета на директорите
2. НИКОЛАЙ ДРАШКОВ ХРИСТОВ - член на Съвета на директорите;
3. АДРИАН ДИМИТРОВ СТАНЕВ – изпълнителен директор

През годината членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са продавали налични и не са придобили нови акции и в края на отчетния период те притежават 3 120 000 акции, което представлява 89.14% от стойността на основния капитал на Дружеството.

На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години, във връзка с дейността им.

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

1.3. Информация за акционерния капитал

История на акционерния капитал на емитента

- Дружеството е регистрирано с решение 1 на Софийски градски съд от 04.08.2006 г. с капитал 500 000 лева, разпределени в 5000 дяла;.
- С решение 2 на Софийски градски съд от 24.08.2006 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 000 000 лева, разпределен в 10 000 дяла по 100 лева;
- С решение 3 на Софийски градски съд от 22.01.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 500 000 лева, разпределен в 15 000 дяла по 100 лева;
- С решение 4 на Софийски градски съд от 07.03.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 900 000 лева, разпределен в 19 000 дяла по 100 лева;
- С решение 5 на Софийски градски съд от 14.03.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 2 430 000 лева, разпределен в 24 300 по 100 лева;
- С решение 6 на Софийски градски съд от 16.03.2007 г. е поправена явна фактическа грешка в решението от 14.03.2007г по партидата на дружеството относно номера на фирменото дело на съдружника „София Комерс – Заложни къщи" АД, което следва да се чете номер 16793/1993г. Капиталът на Дружеството е в размер на 2 430 000 лева, разпределен в 24 300 по 100 лева;
- С решение 7 на Софийски градски съд от 04.05.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен чрез непарична вноска - недвижим имот, съгласно съдебно-техническа оценителна експертиза, приета с определение на СГС, ФО, 5 състав от 17.04.2007г по дело номер 194 /2007г на 3 104 400 лева, разпределен в 31 044 по 100 лева;
- Увеличение на капитала, извършено м. февруари 2008г., в размер на 1 400 000 лв. от 3 104 400 лв. до 4 504 000 лв. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка. Акциите са с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.
- Увеличение на капитала, извършено м. април 2008г., в размер на 799 760 лв. От 4 504 400 лв. до 5 304 160 лв. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка. Акциите са с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.
- Увеличение на капитала, извършено м. юли 2008г., в размер на 1 695 840 лв. От 5 304 160 лв. до 7 000 000 лв. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка. Акциите са с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.
- Извършено е обратно изкупуване на 1 941 800 собствени акции и след решение на ОСА от 26.05.2016 капитала на Дружеството е намален от 7 000 000 на 5 000 000. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка.
- Извършено е обратно изкупуване на 14 400 собствени акции и след решение на ОСА от 23.05.2018 капитала на Дружеството е намален от 5 000 000 на 3 500 000. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка.
- На 21.01.2019 обратно изкупените 1 500 000 собствени акции са обезсилени.

1.4. Информация за дейността на Дружеството

„София Комерс Кредит Груп" АД е специализирана в предоставянето на ипотечни кредити срещу първа или втора ипотека. Компанията, основана през 2006 година и е с предмет на дейност: Предоставяне на всички видове финансови услуги, с изключение на тези, за които съгласно Закона за банките, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Закона за застраховането се изисква лицензия или разрешение; управление на кредити и заеми; лизингова дейност; извършване на гаранционни сделки; комисионна дейност; други дейности, незабранени със закон.

Ипотечни заеми: Дейността на дружеството се състои изключително в предоставяне на заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество. За осигуряване добра ликвидност, имотите служещи за обезпечение се намират в по-големи населени места или в области с активен пазар.

Отпусканите заеми са между 7 000 лв и 150 000 лв. Те могат да достигнат 60% от оценъчната стойност на обезпечението. Максималният период на изплащане е 10 години. За краткосрочни заеми до една година и лихвите варират между 1-3.4% месечно, а при дългосрочните заеми достигат 2,7% месечно.

Продължава и отпускането на необезпечените микрокредити до 2 000 лв. Срокът на връщането им е до 1 година и половина, а вноските са месечни.

Основното изискване за отпускане на заем е учередяването на ипотека върху предварително одобрен имот, като не се изисква доказване на доход, бизнес или инвестиционни планове. Това прави възможно бързото и гъвкаво предоставяне на заеми, като отпускането на сумата може да стане в рамките на 5-7 работни дни. С всеки клиент се работи индивидуално и се предлагат погасителни планове, които максимално удовлетворяват неговите нужди.

Основни погасителни схеми са:

- анюитетни вноски
- погасяване само на месечна лихва и гратисен период по главницата
- схема договорена с клиента, в зависимост от сезонността на приходите му

Недвижимите имоти, служещи за обезпечение се оценяват по текуща пазарна цена, като се вземат в предвид възможни колебания на пазара.

Стойността на недвижимите имоти се определя в зависимост от:

- Типа на недвижимия имот – жилищен имот (апартамент, къща), гараж, таванско помещение, земя и т.н.
- Вида на строителство – най-високо се оценява монолитното строителство и новото строителство, а на по-ниска стойност – ЕПК и панелните имоти.
- Година на строителство – годината на строителство се свързва с амортизацията на имота, необходимостта от основни ремонти, саниране и др.
- Състояние на недвижимия имот – на по-висока стойност се оценяват недвижими имоти в добро състояние, след направен ремонт (основен или текущ).
- Подобрения – недвижими имоти с направени подобрения – външна или вътрешна топлоизолация, шумоизолация и др. се оценяват на по-висока стойност.
- Състояние на сградата, в която се намира имота – състоянието на сградата, в която се намира недвижимия имот, предлаган за обезпечение по кредит, е допълнителен

критерии за оценка на имота, като по-висока стойност се придава на сгради, които са в добро състояние (няма течове, пукнатини, паднала мазилка по външната фасада на сградата и общите помещения).

- Местоположение на имота – местоположението на имота е друг важен фактор, определящ привлекателността на имота, респективно възможността за неговата продажба. Имоти, чието местонахождение е предпочитано за дадено населено място, се оценяват на по-висока стойност.
- Наличие на застраховка на имота – застрахованите недвижими имоти, чиято застраховка изтича след падежа на кредита, се оценяват на по-висока стойност в случай, че застрахователната сума покрива размера на кредита и ипотекарният длъжник прехвърли застраховката в полза на кредитора. Наличието на застраховка на имота в полза на Дружеството се отразява в договора за кредит, като се обвързва правото на получаване на обезщетението по застраховката с предоставения кредит. След пълното погасяване на кредита кредиторът връща оригинала на застрахователната полица и собственика на имота прехвърля правото на застрахователно обезщетение в негова полза. В случай, че настъпи застрахователно събитие след погасяване на кредита и преди прехвърляне на застраховката в полза на собственика на имота, Дружеството изплаща на собствениците на имота пълния размер на получената от застрахователя сума.

Клиенти на Дружеството са физически и юридически лица, като заемите се ползват предимно за бизнес цели и лични нужди.

1.5. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

В хода на обичайната си дейност Дружеството е изложено на различни финансови рискове, а именно кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск). По своята същност, дейността на Дружеството е свързана с използването приоритетно на финансови инструменти. Дружеството се финансира със средства на фиксирани лихвени нива, като тези средства се инвестират в портфейли от кредити с по-висока средна доходност.

Политиките на Дружеството за управление на риска са предназначени да откриват и анализират риска своевременно, да прилагат подходящи лимити и контроли на риска, да следят нивата на риска и да подновяват лимитите на риска, като се основават на надеждна информационна система. Дружеството регулярно преглежда своите политики и системи за управление на риска, за да отрази промените в пазара и икономическата среда, видовете продукти и нововъзникналите най-добри практики.

А. Кредитен риск

Кредитният риск се изразява във вероятността насрещната страна по финансов инструмент да не изпълни свое задължение, с което да причини финансова загуба на Дружеството.
Кредитният риск е основен за дейността на Дружеството, поради което ръководството управлява и следи много внимателно изложеността на Дружеството към кредитен риск.

Б. Ликвиден риск

Ликвиден е рискът, при който Дружеството среща трудности да спазва задълженията си по отношение на финансовите пасиви, уреждани с наличности или друг финансов актив. Дружеството е изложено на ликвиден риск, който произлиза от обективното несъответствие между падежите на активите и пасивите.

Ръководството на Дружеството, одобрява оценката за ликвидността и процедурите за управлението й, определя изискванията на ликвидността и поставя минимални необходими нива на парични средства и ликвидни активи и несъответствие в падежите.

Основната цел на управлението на ликвидния риск на Дружеството е да осигури стабилен растеж на портфейла от кредити, като осигурява заемни средства за нуждите на кредитните му продукти и поддържа достатъчен излишък от парични средства.

В. Пазарен риск

Дружеството е изложено на пазарен риск, при който справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти могат да варират заради промени в пазарните цени. Пазарният риск възниква при отворени позиции на лихвения процент, валутата и капиталови ценни книжа, а всички те са изложени на общи и специфични пазарни движения и промени, характеризиращи непостоянството на пазарните нива и цени, като лихвените проценти, кредитните маржове, валутните курсове и цените на капитала.

Дружеството разделя експозицията на пазарния риск на търгувани и нетъргувани портфейли, а самият пазарен риск се разделя на валутен риск, лихвен риск и риск от промяна на пазарните цени.

Управлението на пазарния риск на Дружеството се контролира от Съвета на Директорите.

В.1. Валутен риск

Българският лев (BGN) е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро от 1 януари 1999, което е в резултат па влезлия в сила през юли 1997 валутен борд. Експозицията на Дружеството към чуждестранни валути е само в евро и затова валутният риск на Дружеството е оценен като минимален.

В.2. Лихвен риск

Това е рискът, че справедливите стойности или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промяната в пазарните нива на лихвените проценти.

Финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

В.3. Риск от промяна на пазарните цени

Това е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент ще се колебаят в резултат на промени на пазарните цени. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните цени на притежаваните от него инвестиции в ценни книжа, търгувани на активен пазар.

2. Развитие на дейността и състояние на Дружеството през текущата година и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност

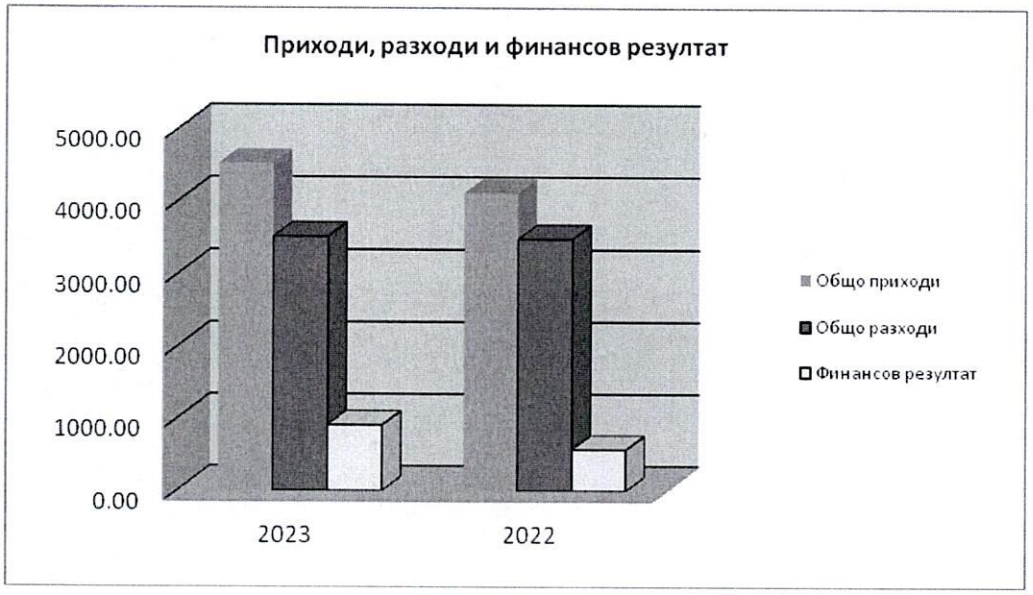
(хил.лв.)

N:	Показатели:	2023 година	2022 година	2023/2022 стойност	2023/2022 процент
1	Финансов резултат	909	571	338	59.2%
2	Нетни приходи от продажби	4 516	4 054	462	11.4%
3	Общо приходи от оперативна дейност	4 520	4 112	408	9.9%
4	Общо приходи	4 527	4 122	405	9.8%
5	Общо разходи за оперативна дейност	2 473	2 422	51	2.1%
6	Общо разходи	3 517	3 487	30	0.9%
7	Собствен капитал	7 064	6 155	909	14.8%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	1 291	1 553	-262	-16.9%
9	Обща сума на активите	8 355	7 708	647	8.4%
10	Краткотрайни активи	3 776	3 684	92	2.5%
11	Краткосрочни задължения	1 235	1 284	-49	-3.8%
12	Краткосрочни вземания	3 645	3 564	81	2.3%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	0	0	0	0.0%
14	Парични средства	91	80	11	13.8%
15	Материални запаси	40	40	0	0.0%
16	Дългосрочни задължения	56	269	-213	-79.2%
	Рентабилност:				
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.2013	0.1408	0.0604	42.9%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.1287	0.0928	0.0359	38.7%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.7041	0.3677	0.3364	91.5%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.1088	0.0741	0.0347	46.9%
	Ефективност:				
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.2872	1.1821	0.1051	8.9%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.8277	1.6978	0.1300	7.7%
	Ликвидност:				
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	3.0575	2.8692	0.1883	6.6%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	3.0251	2.8380	0.1871	6.6%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.0737	0.0623	0.0114	18.3%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.0737	0.0623	0.0114	18.3%
	Финансова автономност:				
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	5.4717	3.9633	1.5084	38.1%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	6.4717	4.9633	1.5084	30.4%

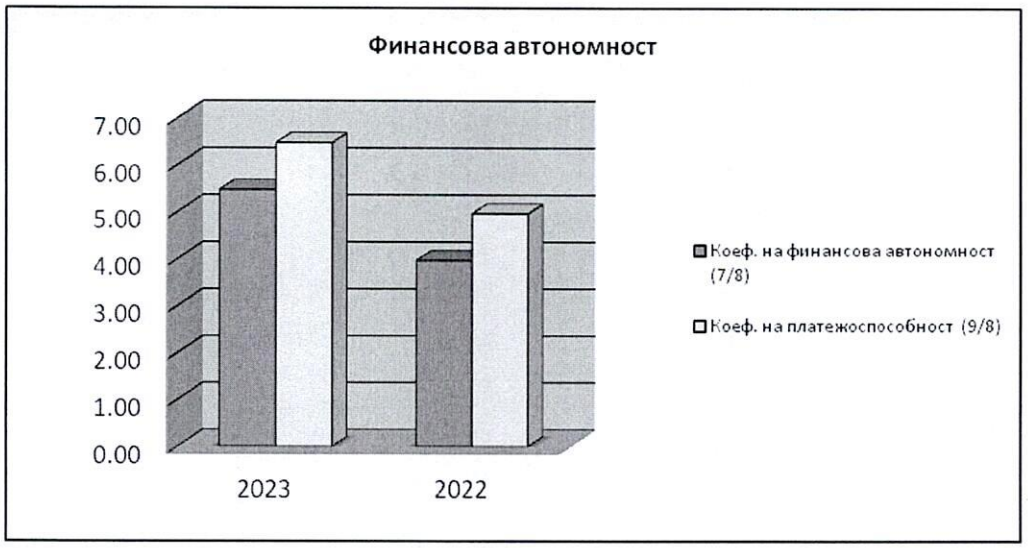
	2023	2022
Общо приходи от оперативна дейност	4 520	4 112
Общо разходи за оперативна дейност	2 473	2 422



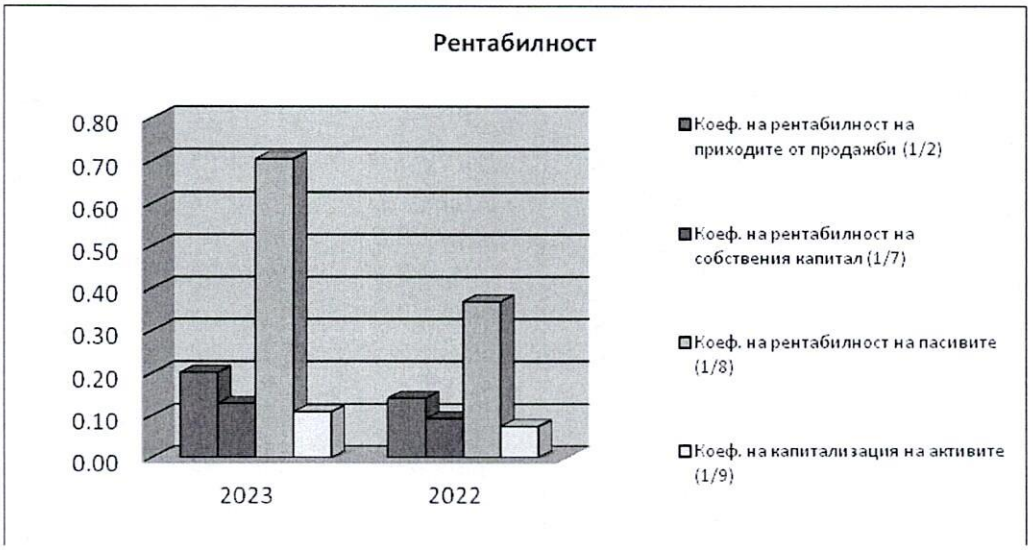
	2023	2022
Общо приходи	4 527	4 122
Общо разходи	3 517	3 487
Финансов резултат	909	571



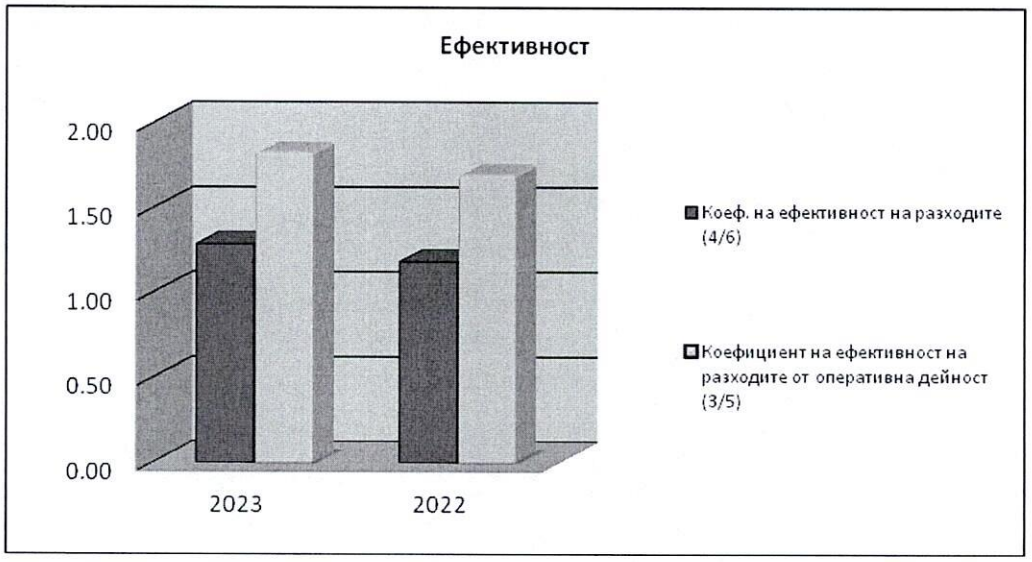
	2023	2022
Коеф. на финансова автономност (7/8)	5.47	3.96
Коеф. на платежоспособност (9/8)	6.47	4.96



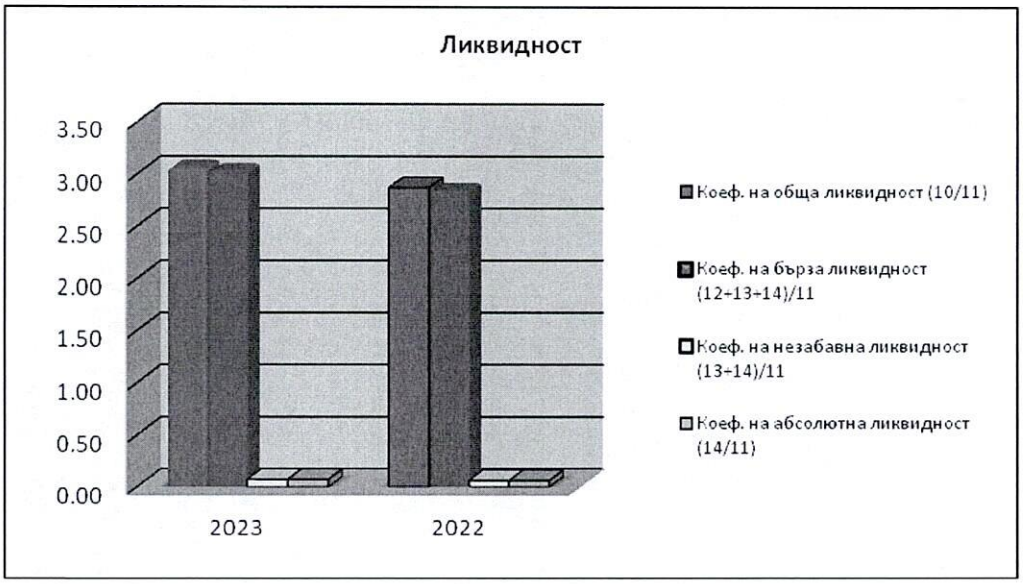
	2023	2022
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.201	0.141
Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	0.129	0.093
Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	0.704	0.368
Коеф. на капитализация на активите (1/9)	0.109	0.074



	2023	2022
Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	1.287	1.182
Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	1.828	1.698



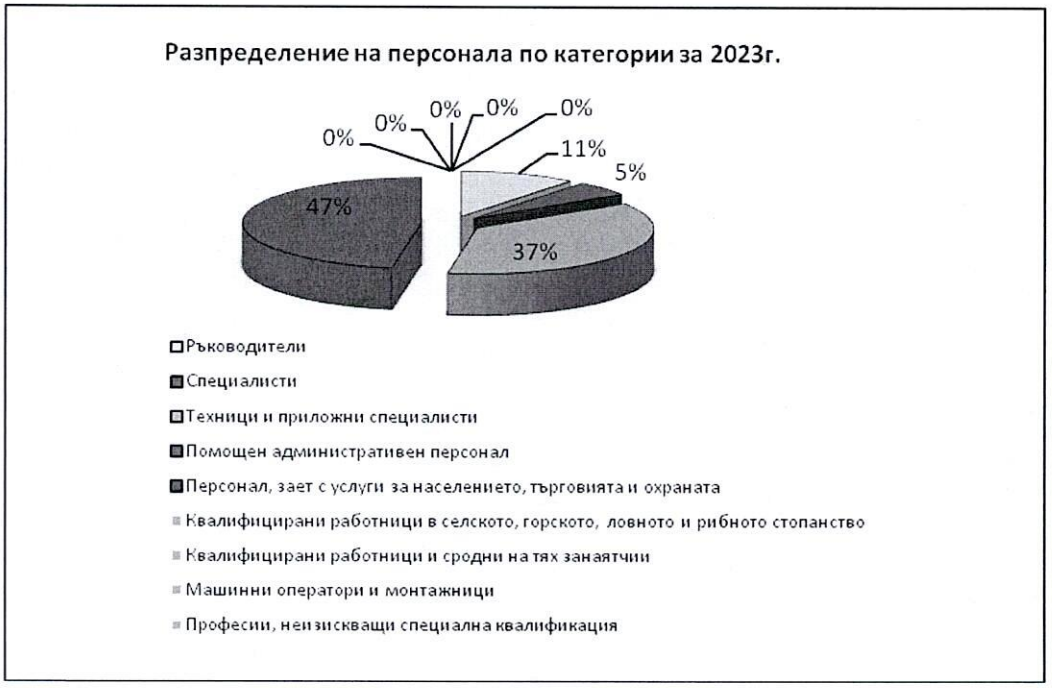
	2023	2022
Коеф. на обща ликвидност (10/11)	3.057	2.869
Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	3.025	2.838
Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	0.074	0.062
Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	0.074	0.062



Структура на персонала по категории

(брой)

Категория	2023	2022
Общо, в т.ч.	**19**	**20**
Ръководители	2	2
Специалисти	1	1
Техници и приложни специалисти	7	6
Помощен административен персонал	9	10
Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната	0	0
Квалифицирани работници в селското, горското, ловното и рибното стопанство	0	0
Квалифицирани работници и сродни на тях занаятчии	0	0
Машинни оператори и монтажници	0	0
Професии, неизискващи специална квалификация	0	1

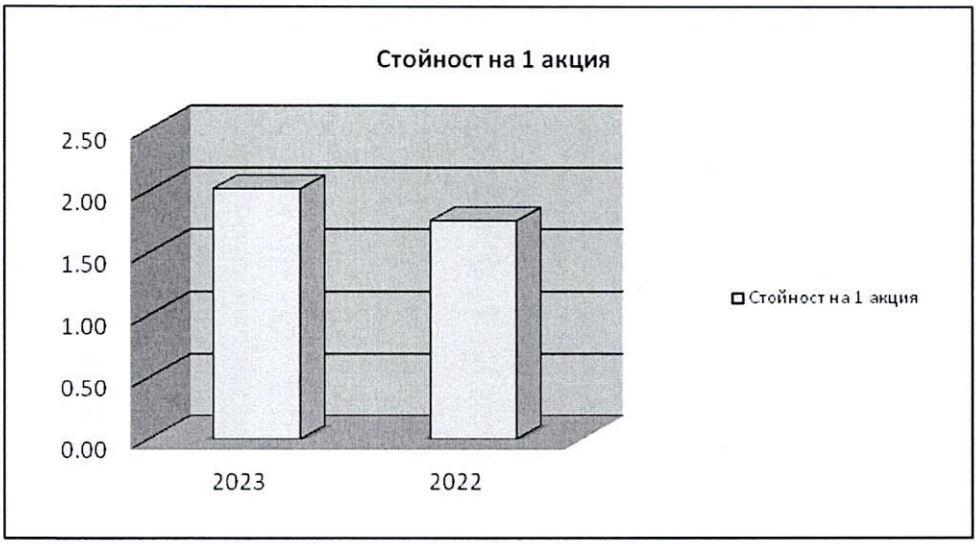


(лева)

	2023	2022
Стойност на 100% от собствения капитал	**7 064 000**	**6 155 000**
Брой акции	3 500 000	3 500 000
Стойност на 1 акция	**2.02**	**1.76**



	2023	2022
Стойност на 1 акция	**2.02**	**1.76**



От постигнатите финансово-икономически показатели е видно, че предприятието е **"действащо"**. Дружеството няма необходимост и намерение да ограничи или намали размера на дейността си.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

След датата на съставяне на годишният финансов отчет няма настъпили важни събития.

4. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

Ръководството счита за подходящ принципът на действащо предприятие по отношение на настоящия финансов отчет, тъй като Дружеството като цяло разполага с достатъчно ликвидни ресурси за да продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към датата на този финансов отчет ръководството на Дружеството няма намерение да преустановява отделни дейности, извършвани от Дружеството.Взима необходимите мерки за поддържане и увеличаване обема на дейността. Следи конкурентните дружества, за да може адекватно да отговаря на нуждите на клиентите. Развива активна рекламна кампания с цел налагане на името на пазара на небанкови кредити.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Неприложимо за извършваната от Дружеството дейност.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

6.1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло и обезсилвало собствени акции.

6.2. Основание за придобиванията, извършени през годината

Няма придобивания

6.3. Броят и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

7. Клонове на Дружеството

Дружеството няма клонове.

8. Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

8.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

Общият брутен размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите през годината възлиза на 496 хил. лв.

8.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета през годината акции на дружеството.

№	Член на СД	брой акции в началото на годината	Придобити през годината	Прехвърлени през годината
1.	Адриан Станев	1 520 000		
2.	Николай Христов	1 600 000		
ОБЩО		**3 120 000**		

Членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на дружеството както следва:

№	Член на СД	брой акции	% от капитала
1.	Адриан Станев	1 520 000	43.43
2.	Николай Христов	1 600 000	45.71
ОБЩО		**3 120 000**	**89.14%**

8.3. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Няма специални права.

8.4. Участие на членовете на съвета в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участие им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

- Деница Христова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Бенчмарк финанс АД;
- Деница Христова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на КРАМ МВ АД;
- Деница Христова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Бенчмарк груп АД;
- Деница Христова – УПРАВИТЕЛ НА ТЪЧСТОУН СОФТУЕР ЕООД;
- Адриан Димитров Станев – съдружник и управител в „Кредива" ООД;
- Николай Драшков Христов – съдружник и управител в „Кредива" ООД;

София Комерс Кредит Груп АД ф. София

Изпълнителен директор:

/Адриан Станев/