

ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ НА ПАЗАР БЕАМ

ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯ ПРИВИЛЕГИРОВАНИ АКЦИИ

И

ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЕМИСИЯ ОБИКНОВЕНИ АКЦИИ

Емитент	„ИпоТех Софком“ АД ¹
ISIN код на емисията обикновени акции	BG1100006235 ³
ISIN код на емисията привилегировани акции	BG1200001235 ³
ISIN код на временната емисия (привилегировани акции)	BG1500003238 ³
Описание на инструмента, обект на публично предлагане	Привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас
Съветник на емитента	„Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159 ²
Инвестиционен посредник по предлагането	„Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159

Този документ е изготвен с цел осъществяване на първично публично предлагане и допускане на емисия акции, издадени от „ИпоТех Софком“ АД¹, ЕИК 207296582⁶ на пазара за растеж на малки и средни предприятия БЕАМ (Bulgarian Enterprise Accelerator Market).

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите ¹⁰ на „ИпоТех Софком“ АД ¹ от 06.06.2023 ⁹ г.

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите¹⁰ на „Юг Маркет“ ЕАД² от 06.06.2023 ⁹ г.

Този документ е одобрен с Решение на Управляващия съдружник на АД „Токушев и съдружници“ от 06.06.2023 г.

Лица, участвали в съставянето му:

Име и фамилия	Позиция
Ирена Вачева	Изпълнителен директор на „ИпоТех Софком“ АД
Васил Атанасов	Инвестиционен консултант, „Юг Маркет“ ЕАД

<i>Виктор Токушев</i>	<i>Управляващ съдружник, АД „Токушев и съдружници“</i>
<i>Борис Текнеджиев</i>	<i>Съдружник, АД „Токушев и съдружници“</i>

Пазарът за растеж ВЕАМ не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж ВЕАМ не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар, организиран от “Българска фондова борса” АД.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж ВЕАМ и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

“Българска фондова борса” АД, като организатор на пазара за растеж ВЕАМ, не одобрява и не носи отговорност за съдържанието на този документ за допускане по отношение на изложените факти и обстоятелства, достоверността, точността и пълнотата на информацията, предоставена в него, както и по отношение на съответствието на тази информация с приложимите нормативни актове.

Правилата на Пазара за растеж на МСП ВЕАМ могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-market-rules>

Съобщения относно емисията, обект на този документ за допускане, могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД на адрес: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-news>

За контакт с Пазара за растеж на МСП ВЕАМ: beam@bse-sofia.bg

СЪДЪРЖАНИЕ

<i>I. ВЪВЕДЕНИЕ</i>	5
<i>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ</i>	7
<i>III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА</i>	26
<i>IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА</i>	27
<i>V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ</i>	28
<i>VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</i>	36
<i>VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ</i>	51
<i>VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ</i>	54
<i>IX. ПРИЛОЖЕНИЯ</i>	56
<i>X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО</i>	58

I. ВЪВЕДЕНИЕ

По чл. 19 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация за емитента

наименование на емитента	„ИпоТех Софком“ АД
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на емитента	207296582
LEI код на емитента	485100054DPHP2PUGT94
адрес за кореспонденция	Гр. София, ПК 1619, р-н Витоша, ЖК „Манастирски ливади“, ул. „Ралевица“ №74, ет.3, офис 3.3
телефон за контакти	+359 897963210
e-mail на емитента	vacheva@sofcom.bg
интернет страница	www.ipoteh-sof.com
интернет страница, на която е оповестен документът за допускане	www.ipoteh-sof.com www.ugmarket.com
интернет страница, където ще бъде оповестявана публично информация пред инвеститорите	http://www.x3news.com/
лице за контакт с емитента	Ирена Вачева
телефон за контакти	+359 897963210
адрес за кореспонденция /град, пк, адрес/	Гр. София, ПК 1619, р-н Витоша, ЖК „Манастирски ливади“, ул. „Ралевица“ №74, ет.3, офис 3.3
e-mail на лицето за контакти	vacheva@sofcom.bg

2. Информация за съветника

наименование на съветника	„Юг Маркет“ ЕАД
ЕИК на съветника	115156159
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. Пловдив 4003, район Северен, ул. Колю Фичето, №7а, ет. 1
телефон за контакт	+359 32 625 401
e-mail	office@ugmarket.com

Съветник по листването на емисията	Адвокатско дружество „Токушев и съдружници“
ЕИК на съветника	175193272
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. София, п.к. 1000, ул. „Граф Игнатиев“ № 24, ет. 1
телефон за контакт	+359 (2) 980 12 51
e-mail	office@tokushev-lawoffice.com

3. Информация за емисиите

а. Информация за емисията обикновени акции

<i>ISIN код на основната емисия</i>	BG1100006235
<i>описание на акциите, обект на допускане до вторична търговия</i>	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас
<i>валута на издаване (BGN/EUR)</i>	BGN
<i>брой издадени акции</i>	3 000 000 (три милиона)
<i>номинална стойност</i>	1 (един) лев
<i>ISIN код на временната емисия</i>	неприложимо
<i>описание на временната емисия</i>	неприложимо
<i>емисионна стойност</i>	неприложимо
<i>търговия с права върху записани акции</i>	неприложимо
<i>друга информация по преценка на емитента</i>	<p>В случай, че публичното предлагане на привилегированите акции с ISIN BG1200001235 приключи успешно, акциите от емисия с ISIN BG1100006235 ще бъдат допуснати до вторична търговия на пазар Veam.</p> <p>В случай, че публичното предлагане на привилегированите акции с ISIN BG1200001235 не приключи успешно, акциите от емисия с ISIN BG1100006235 няма да бъдат допуснати до вторична търговия на пазар Veam.</p>

в. Информация за емисията привилегировани акции

<i>ISIN код на основната емисия</i>	BG1200001235
<i>описание на акциите, обект на публично предлагане</i>	Привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас
<i>валута на издаване (BGN/EUR)</i>	BGN
<i>брой издадени акции</i>	До 1 000 000 (един милион)
<i>номинална стойност</i>	1 (един) лев
<i>ISIN код на временната емисия</i>	BG1500003238
<i>описание на временната емисия</i>	Привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас
<i>емисионна стойност</i>	3 (три) лева
<i>търговия с права върху записани акции</i>	Не се планира
<i>друга информация по преценка на емитента</i>	<p>Предлагането ще се счита за успешно при записване на най-малко 300 000 (триста хиляди) броя нови акции с номинална стойност от 1,00 (един) лев и емисионна стойност от 3,00 (три) лева всяка акция.</p> <p>В случай, че предлагането приключи успешно и всички предлагани акции от увеличението бъдат записани, капиталът на Емитента ще бъде увеличен на 4 000 000 (четири милиона) лева, разпределени в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, ISIN BG1100006235 с номинал 1 (един) лев и 1 000 000 (един милион) привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, ISIN BG1200001235 с номинал 1 (един) лев.</p> <p>В случай, че увеличаването на капитала на Дружеството е успешно, двете емисии акции /и обикновените с ISIN BG1100006235, и привилегированите с ISIN BG1200001235/, формиращи капитала на Дружеството ще бъдат допуснати до</p>

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

По чл. 20 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

- 1. Информация относно рисковите фактори, свързани с финансовия инструмент (пазарен риск, ликвиден риск, рискове, свързани с корпоративните събития, риск, свързан с прекратяване на регистрацията на пазар ВЕАМ).*

Инвестирането в акции е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Въпреки, че прогнозите се основават на анализи направени от ръководството на Дружеството, съществува вероятност бъдещите финансови резултати да се различават съществено от очакваните под въздействие на посочените по-долу рискови фактори, както и на други извънредни събития. Това може съществено да повлияе на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат претърпят загуби.

Рисковите фактори са разделени в посочените по-долу рискови категории в зависимост от тяхното естество и специфика. Потенциалните инвеститори в акции следва да имат предвид, че последователността на представяне рисковите фактори във всяка от посочените по-долу рискови категории може да не илюстрира непременно степента на вероятност те да се случат или степента, в която те могат да рефлектират върху дейността, финансовото състояние или търговската позиция на Емитента или върху цената на Акциите.

Ценови риск

При успешно провеждане на публичното предлагане на акции на Емитента, пазарната им стойност ще се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите може да се променя постоянно. Борсовите цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестена информация за финансовите резултати на Емитента, промени в законодателството в сферата на дейност на Емитента или други съществени събития, касаещи пряко или непряко дейността на Дружеството.

Риск в сравнение с други инструменти, на разположение на инвеститорите

Инвестицията в акции е по-рискова, от колкото инвестиция в други инструменти като на пример държавни ценни книжа или депозити в търговски банки. Акциите на емитента ще се търгуват на пазар за растеж и няма статут на публично дружество по смисъла на закона.

Инвеститорите в Акции поемат повишен риск да загубят инвестицията си в случай на несъстоятелност на Емитента.

Акциите представляват капиталов инструмент, който удостоверява участието на притежателя им в Дружеството и в неговия капитал, включително правото му да получи ликвидационна квота (ликвидационен дял) от имуществото на Дружеството, отговаряща на размера на участието му в капитала на Емитента, при прекратяване и ликвидация на Дружеството и ако е налице такова имущество, след пълно удовлетворяване на кредиторите на Емитента. Поради това в случай на несъстоятелност на Емитента притежателите на Акции биха получили част от остатъка от имуществото на Дружеството, само и единствено ако преди това Емитентът е удовлетворил напълно всички свои кредитори. В тази връзка, инвеститорите в Акции следва да обърнат специално внимание, че в случай на несъстоятелност на Дружеството те могат въобще да не получат част от имуществото на Дружеството и да загубят цялата направена от тях инвестиция.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е пряко свързан с ликвидността на самия пазар на ценни книжа и изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадените ценни книжа на вторичния пазар. Ликвидността на Българския капиталов пазар, на който се търгуват акциите на Емитента, падна значително под пиковите нива от 2007-2008г. Инвеститорите трябва да имат предвид риска да не могат да „излязат” веднага от инвестицията си, както и че е възможно да не могат да закупят веднага искания от тях брой акции от вторичния пазар при липса на търсене или предлагане на конкретните ценни книжа.

Риск от неизплащане на дивидент

Привилегированите акции на Емитента предоставят на своите притежатели право на гарантиран, фиксиран дивидент в размер на 0,21 лв. (двадесет и една стотинки) на годишна база, за срок от 10 години. Дивидентът по привилегированите акции 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 Дружеството е длъжно да приеме решение за изплащане на всички кумулирани и неизплатени дивиденди. 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 привилегировани акции, Дружеството ще разпредели тези средства пропорционално между всички притежатели на привилегировани акции. Подлежащата на изплащане, но неизплатена част от дивидентните плащания за съответната година ще бъде пренесена към дължимите дивидентни плащания за следващата/следващите години. Пренесен към дължимите дивидентни плащания за следващата/следващите години ще бъде и дължимият гарантиран дивидент, който не е изплатен, поради това, че през съответната година Дружеството не е формирало разпределяема печалба. Дивидентът по привилегированите акции се изплаща преди изплащането на дивидент по обикновените акции. Дължимият гарантиран дивидент за годината, в която емисията привилегировани акции е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, е във фиксиран брутен размер на 0,12 лв. (дванадесет стотинки). Дължимият гарантиран дивидент за годината, в която привилегированите акции се конвертират в обикновени акции, е във фиксиран брутен размер на 0,12 лв. (дванадесет стотинки). За 2023 г. и 2033 г. размерът на гарантирания дивидент е в брутен размер на 0,12 (дванадесет стотинки) на акция, тъй като през първата и последната година от срока на емисията няма да е налице пълен 12-месечен период.

За всички обикновени акции е характерен рискът от несигурност при получаването на дивидент в частност неговото неизплащане. Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на Емитента. На разпределяне подлежи печалбата на Емитента след облагането ѝ с дължимите данъци. Решението за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите. Способността на Емитента да генерира печалба е обект на специфични рискове, свързани с дейността на Емитента, разгледани по-нататък в този документ. По всяка вероятност печалбата ще продължи да се реинвестира в дейността в следващите няколко години.

Риск, свързан с прекратяване на регистрацията на пазар "beam"

В случай на прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „Beam” на някое от основанията, предвидени в Глава Четвърта „Спиране на търговията, поставяне под наблюдение, прекратяване на регистрацията“ от Част III „Правила за допускане на финансови инструменти на Пазар за растеж “Beam“, приети от „Българска Фондова Борса“ АД (Правилата), биха могли да бъдат засегнати негативно интересите на акционерите в дружеството. Комитетът по управление към пазара за растеж „Beam” има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати на пазар за растеж „Beam”, ако (i) емитентът е подал заявление за това, (ii) емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на правилата, приети от БФБ АД, (iii) при прехвърляне на търговското предприятие на Емитента, (iv) при системно нарушаване на правилата за разкриване на информация от страна на Емитента, както и в други случаи, изрично предвидени в Правилата

Риск, свързан с разводняване на дяловете на инвеститора в следствие на увеличаване на капитала

Този риск е следствие и възниква в резултат на последващо увеличаване на капитала на Емитента в случай, че Инвеститорите не упражнят предоставените им права за записване на нови акции като не участват с полагащия им брой акции в това увеличение. В този случай това ще доведе до намаляване на процента на участието им в капитала на Емитента, което може да доведе до по-ниска възвръщаемост на направената от тях инвестиция в Акции, включително до намаляване или загуба на възможност да влияят върху решенията на общото събрание на акционерите на Дружеството. Такъв риск съществува и в случаите когато притежателите на акции не упражнят правото си на записване и на други инструменти които са Емитирани от дружеството и дават възможност за конвертиране или за увеличаване на капитала. Например конвертируеми облигации, варианти и други.

Риск от промяна на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

За периода от 01.01.2021 до 31.12.2025 г. реализираната на пазар ВЕАМ капиталова печалба от разпореждане с акции не да подлежи на облагане с данък (по отношение на доходите на физически лица) и предвижда намаляване на данъчния финансов резултат на юридическите лица с печалбата от разпореждане с финансови инструменти.

Тези облекчения са в резултат на промени в Закона за корпоративното подоходно облагане и Закона за данъците върху доходите на физическите.

След изтичане на този срок, ако не бъде удължен, реализираната на пазара за растеж ВЕАМ капиталова печалба от разпореждане с акции ще подлежи на облагане с данък.

Инфлационен риск

Инфлационните процеси могат да окажат неблагоприятно влияние върху дохода от привилегированите акции и да доведат до намаляване на реалната доходност. Няма гаранция за инвеститорите, че тяхна инвестиция в акции на Емитента ще представлява реална защита срещу инфлация.

2. Информация относно рисковете, свързани с макроикономическата среда, политически риск, регулаторен риск.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Документа, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му

Систематични рискове

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

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

Новите макроикономически прогнози на експертите на ЕЦБ за развитието на икономиките в Европа бяха завършени в началото на март 2023 г., преди да възникне последното от напреженията на финансовите пазари, свързано с банковия сектор. Това напрежение внася допълнителна несигурност в оценките на инфлацията и растежа в базисния сценарий. Експертите на ЕЦБ предвиждат инфлацията да бъде средно

около 5,3% през 2023 г., 2,9% през 2024 г. и 2,1% през 2025 г. В същото време базисният ценови натиск остава силен. Инфлацията, без енергия и храни, продължи да се повишава през февруари и банката очакват тя да бъде средно 4,6% през 2023 г., което е по-високо от предвиденото в прогнозите от декември. Очакванията са, тя да спадне до 2,5% през 2024 г. и до 2,2% през 2025 г. с отслабване на натиска за повишаването ѝ, предизвикан от предишни сътресения в предлагането и новото отваряне на икономиката, и с все по-силното потискане на търсенето поради затегнатата парична политика. Прогнозите в базисния сценарий за растежа през 2023 г. бяха ревизирани до средно 1,0% в резултат както на спада на цените на енергията, така и на по-голямата устойчивост на икономиката спрямо предизвикателствата в международната среда. ЕЦБ очаква растежът да продължи и да достигне 1,6% през 2024 г., както и през 2025 г., подкрепян от стабилен пазар на труда, подобряване на доверието и възстановяване на реалните доходи. Същевременно увеличението на растежа през 2024 г. и 2025 г. е по-слабо от предвиденото през декември поради затягането на паричната политика.

Икономическата несигурност създава съществени колебания и в прогнозите за развитието на икономика в България. Разликите в прогнозата на Българска Народна Банка и Министерството на финансите за растежа БВП за 2023 г. се разминават с 1,4 пункта. Това създава още по-голяма несигурност при формиране на прогнозите.

Прогнози за реалния растеж на БВП на България в , %

	2022	2023	2024
УниКредит Булбанк	3.4	1.3	2.3
Банка ДСК	3.4	1.2	2.3
Обединена Българска Банка (ОББ КВС Груп)	3.4	1.5	3
Eurobank	3.8	1.3	2.5
ING Bank		1.6	3.2
Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)	3	1	2.6
Европейска комисия (ЕК)	3.9	1.4	2.5
Moody's	2.7	1.4	2.9
Международен валутен фонд (МВФ)	3.1	1.2	3.7
Българска народна банка (БНБ)	3.4	0.4	3.2
Виенски институт за международни икономически изследвания (wiiw)	3	1.5	2.5
Световна банка (СБ)	3.1	1.7	3.3
Scope Ratings	3.2	1	3
Standard & Poor's (S&P)	3	0.8	3.5
Fitch Ratings	3.5	1.4	
Централна банка на Австрия (ОеНБ)	3.1	1.9	3
Минимум	2.7	0.4	2.3
Максимум	3.9	1.9	3.7
Средно	3.2	1.3	2.9
Министерство на финансите (МФ)	3.4	1.8	3.3

Източник: Министерство на Финансите

Прогноза на БНБ

Последната прогноза на БНБ за основни макроикономически показатели е изготвена към 12 януари 2023 г. и се основава на допускания за развитието на международната конюнктура и за динамиката на цените на основни стокови групи на международните пазари към 15 декември 2022 г., докато допусканията за развитието на лихвените проценти в еврозоната са изготвени към 30 декември 2022 г. В прогнозата не се отчита потенциалното влияние на политическата несигурност в България върху икономическата активност и инфлацията. Техническите допускания, заложи в текущата прогноза, предполагат растежът на външното търсене на български стоки и услуги да се забави до 2.1% през 2023 г. (от 5.8% през 2022 г.) и да възлезе на 3.4% през 2024 г. Цените на суровините на международните пазари продължават да продължат да се характеризират с висока колебливост, като според заложените в прогнозата допускания повечето от тях ще останат трайно над нивата си от 2021 г. през целия прогнозен хоризонт. При суровия петрол техническите допускания показват понижени на цените в евро през целия прогнозен хоризонт, като спадът е най-силно изразен през 2023 г. За цените в евро на природния газ и електроенергията на европейския пазар допускането е за известно повишение през 2023 г. спрямо 2022 г., последвано от стабилизиране на нивата им от края на 2023 г. Допусканията за цените на неенергийните продукти в евро са за умерено понижени през 2023 г. и покачване през 2024 г. в съответствие с развитието на глобалната икономическа активност. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната, които са заложи в прогнозата, предполагат повишението им да продължи до третото тримесечие на 2023 г., след което постепенно слабо да се понижават през останалата част от прогнозния хоризонт. През 2022 г. заложените очаквания са реалният БВП на България да отчете растеж от 3.4%, който ще се определя най-вече от нарастването на частното потребление и натрупването на запаси от суровини, материали и готови продукти в икономиката, а през 2023 г. да се забави съществено до 0.4%, което ще се определя най-вече от преминаването от положителен към отрицателен принос на изменението на запасите в икономиката. Други фактори, които ще ограничават нарастването на икономическата активност в страната през 2023 г., са прогнозираното съществено забавяне на растежа на *правителственото потребление* (1), както и очакваният спад на износа на стоки. Същевременно за 2023 г. е заложен висок растеж на инвестиционната активност в съответствие с усвояване на средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) от страна както на частния, така и на публичния сектор. Прогнозата за годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се забави до 4.2% в края на 2023 г. под влияние на допусканията за низходяща динамика на цените в евро на петрола и храните на международните пазари. Прогнозираме инфлацията в края на 2024 г. да се забави до 3.3%, следвайки низходящата динамика на цените на храните и енергийните суровини на международните пазари.

(1) *Правителствено потребление: Разходите на правителството за предоставени индивидуални услуги на домакинствата включват предоставените безплатни услуги в областта на здравеопазването, социалното осигуряване, образованието, спорта, културата и изкуството. Те се измерват с брутната продукция на тези дейности, намалени със заплатените такси (ако има такива), включени в междинното потребление на други сектори или в крайните потребителски разходи на домакинствата.*

Прогнози на Европейската комисия

Европейската комисия (ЕК) повиши прогнозата си за растежа на БВП на България за 2022 година от 2,8 % на 3,1 %. В същото време очакванията за 2023 г. бяха понижени от 2,3 % на 1,4 %. За 2024 г. ЕК очаква ускорение на растежа на БВП до 2.5 %. Според техните анализатори повишението на цените и на лихвените проценти ще потисне растежа на потреблението на домакинствата през втората половина на 2022 и през 2023 година. В същото време се очаква стабилно нарастване на инвестициите през 2023 и 2024 година, подкрепено от европейските фондове и средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост. Растежът на износа ще се забави значително през 2023 година и ще се ускори през 2024 година в синхрон с външното търсене. Очаква се забавянето както на вътрешното, така и на външното търсене да потисне решенията за наемане на труд и да ограничи по-нататъшното бързо увеличение на трудовите възнаграждения. Номиналният растеж на компенсацията на един нает се очаква да се забави от 15,4 % през 2022 година до 9 % през 2023 година и до 6,7 % през 2024 година. Очакванията на ЕК са средногодишната инфлация според Хармонизирани индекси на потребителските цени (ХИПЦ) постепенно да се понижи до 7,8 % през 2023 година и до 4 % през 2024 година. Инфлацията при енергийните стоки ще се забави съществено, като се очакванията са те да имат отрицателен принос през втората половина на 2023 година, както и през 2024 година. Поскъпването при храните също ще се свие, но ще оказва влияние върху ценовите процеси в общественото хранене. Дефицитът на сектор „Държавно управление“ се прогнозира да се забави до 3,4 % от БВП през 2022 година. Мерките за смекчаване въздействието на високите енергийни цени се очаква да имат нетен бюджет ефект от 2 % от БВП през 2022 година, като те частично са финансирани чрез облагане на извънредните приходи на предприятията от енергийния сектор и фонд

„Сигурност на електроенергийната система“. Подобни мерки се очаква да бъдат продължени и през 2023 година.

Прогнози на Министерството на финансите (МФ)

През 2023 г. се прогнозира забавяне на растежа до 1.8%, под влияние на влошените външно търсене и условия на финансиране, в среда на нарастващи лихвени проценти. В останалите години от прогнозния период повишаването на доверието сред икономическите агенти ще подкрепи нарастването на потреблението на домакинствата и частните и инвестиции. В резултат, растежът на БВП ще бъде между 3-3.3%.

През 2022 г. темпът на растеж на заетите лица се е ускорил до 1.3% след отпадането на всички ограничителни мерки срещу COVID-19. Този темп е оценен да се забави до 0.4% през 2023 г. в съответствие с очакванията за цялостно ограничаване на икономическата активност в страната, породено от предизвикателствата във външната среда. Коефициентът на безработица за 2023 г. е оценен на 4.1%, като до края на прогнозния период се очаква да се понижи до 3.8%.

След същественото повишение на компенсацията на един нает от 18.4% през 2022 г., номиналният растеж на показателя ще се забави до 11.5% през 2023 г. в съответствие с очакваното забавяне на инфлационните процеси в страната, ограничаването на икономическата активност, както и планираното по-слабо увеличение на разходите за труд в публичния сектор. Нарастването на доходите ще остане относително високо и през 2024 г., след което ще се забави с по-голяма стъпка.

Средногодишната инфлация, според ХИПЦ, се очаква да се понижи до 8.7% през 2023 г. През следващите години прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като цените на енергийните стоки ще отчитат спад. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ.

През прогнозния период се очаква запазване на устойчивата външна позиция на страната. Дефицитът по текущата сметка ще се запази без съществени изменения през 2023 г., след което ще се увеличи през 2024 г., движен основно от изпреварващото нарастване на вноса спрямо износа на стоки. Към края на периода се очаква балансът да е отрицателен в размер на около 2% от БВП.

Кредитът за частния сектор нарасна с 12.7% през 2022 г. в резултат на силно търсене на заемни ресурси от страна на предприятията и домакинствата. Темпът на кредитиране остана сравнително висок и в началото на 2023 г., но до края на годината се очаква да се забави успоредно с по-ниския икономически растеж, а ръстът общо на вземанията от неправителствения сектор да достигне 9%. До края на прогнозния период вземанията от предприятия ще останат относително стабилни, повлияни както от изпълнението на дейностите от НПВУ, така и от ускоряващо се нарастване на частните инвестиции. От своя страна, вземанията от домакинства ще се забавят през целия период. Вземанията от неправителствения сектор в края на 2026 г. ще нараснат с 8.2%.

С оглед високата несигурност в глобален план съществуват редица рискове пред макроикономическите прогнози. Ясен пример за това е отчетената годишна инфлация в България за декември 2022 година спрямо декември 2021 година с 16,9 на сто. Ръстът на тези стойности надмина всички прогнози на финансови институции за посочения период. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 година спрямо периода януари - декември 2021 година е 15,3 на сто. Трябва да се отбележи, че разгледана по месеци инфлация показва темп на намаление.

Геополитическата ситуация около войната в Украйна остава силно нестабилна, с възможни значителни отрицателни ефекти за икономиката на ЕС и на България.

Съществен риск представлява евентуално допълнително ограничаване на вноса на енергийни суровини от Руската федерация в ЕС и България, и невъзможност за бърза замяна с доставки от други страни. Това би дало отражение с по-ускорено нарастване на цените на енергоносителите и електроенергията и нарушения в производствените процеси както в страната, така и в основни търговски партньори, съответно очакван по-съществен отрицателен ефект върху производството и износа на стоки от България.

Рисковете по отношение на прогнозата за инфлацията са най-вече във възходяща посока и се свързват главно с очакваната динамика на цените на международно търгуваните суровини и свързаните с тях вторични ефекти. С оглед високата несигурност в глобален план съществуват редица рискове пред макроикономическата прогноза.

Пред прогнозите съществуват и рискове в положителна посока. Темповете на растеж в ЕС и еврозоната през първото полугодие надминаха предварителните очаквания и, ако тази тенденция продължи, е възможно да се реализира по-висок растеж на износа. Възможно е очакваното забавяне на растежа в основни търговски партньори да не се отрази толкова съществено в понижението на външното търсене, и

съответно отрицателните ефекти върху износа да са по-ограничени от представените в прогнозата. Същевременно, успокояване на геополитическата ситуация би намалило натиска върху инфлацията, което ще окаже положителен ефект върху покупателната способност.

Основни рискове през 2023 година са възможно отлагане на изпълнението на инвестиционни проекти, финансирани с национални средства, по-бавен от заложения в прогнозата темп на усвояване на средствата по европейските програми, както и забавено изпълнение на инвестиционните проекти от Националния план за възстановяване и устойчивост спрямо заложените очаквания на експертите от БНБ. Друг основен риск е свързан с реализиране на по-висока инфлация спрямо базисния сценарий, което би оказало допълнителен негативен ефект върху прогнозираните реални доходи на домакинствата и би влошило в по-голяма степен нагласите на икономическите агенти. Това би довело до по-ниска оценка спрямо базисния сценарий за размера на частното потребление и инвестиции.

Всички тези фактори оказват съществено влияние върху дейността на Емитента в няколко направления. Едно от основните е намаляването на икономическата ефективност на потенциалните клиенти, както и на възможността на съществуващите да обслужват своите задължения.

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе нова пандемия на някой нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- риск от политическа дестабилизация,
- промени в управлението,
- законодателната политика,
- икономическата политика,
- данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

България е член на НАТО от 29 март 2004 година, а от 1 януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Интеграцията на страната към европейските структури все още не е приключила. Предстои включването на държавата към страните членки на Шенген и Евроната. Няма гаранция за успешното завършване на тези процеси, при зачитане в пълнота на националният интерес на България, както и какви предизвикателства ще отправят те пред стопанските обекти, които извършват дейност в страната. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01 януари 2007 година и евентуалното присъединяване към Европейски валутен съюз („ЕВС“), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата бъдеща политика.

Към момента политическата обстановка в България е по-скоро нестабилна, пораждаща несигурност и възможност за формиране на фактори, които да усилят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка негативна промяна в политическите и икономическите условия, а от там и до съществен неблагоприятен ефект върху дейността.

В труден момент за държавата, произтичащ от политическия риск предприятията в страната продължават да работят без приет бюджет за 2023 година. До приемането на Закона за бюджета за 2023 година, разходите ще следват тяхното месечно изпълнение от предходната година. В този контекст се прогнозира бюджетният дефицит през 2023 година да спадне до 2,8 % от БВП и до 2,5 % през 2024 година. Държавният дълг на България се очаква да спадне до 22,5% от БВП през 2023 година, а в следващите години да нарасне като достигне до 25,6 % през 2024 година.

Липсата на бюджет, виждания за дългосрочна икономическа политика създава несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Военен конфликт на територията на Република Украйна

Към момента е налице е изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе рязко покачване основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали. Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. В следствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна се до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва и да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

През 2022 г. пазарът на труда в България се е възстановил напълно от пандемията, показват данните на Националния статистически институт (НСИ). Коефициентът на безработица миналата година е слязъл с 1 пр. пункт до 4.3%. При този коефициент на безработица може да се счита, че в страната има пълна заетост, т.е. безработни са само хора, които не желаят да работят, нямат никакви умения или са в преход между две работни места. Общият брой на отчетените от НСИ безработни българи е 140.4 хил. души. Продължително безработните – тези над една година извън пазара на труда – са били 53.8% от всички безработни в страната.

Хората, които желаят да работят, но не търсят активно, тъй като предполагат, че няма да намерят подходяща позиция, са 51.7 хил. души.

През 2022 г. икономически активните лица на възраст 15 – 64 години са над 3.1 млн. души, или 73.6% от населението на същата възраст. В сравнение с 2021 г. коефициентът на икономическа активност се увеличава с 1.6 пр. пункта. Общият брой на заетите лица е малко над 3.1 млн. души. От тях 53.3% са мъже, а 46.7% са жени.

В прогнозите за 2023 г. се очаква годишният ръст на заетостта да се забави до 0.4%. Основният аргумент за по-ниския растеж на заетостта спрямо предходната година е цялостното забавяне на растежа на българската икономика. Украинските имигранти, потърсили убежище в страната, се очаква да не окажат голямо влияние върху динамиката на заетостта (към края на март броят на украинците, останали в България е под 50 хиляди души, вкл. малки деца).

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент,

формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

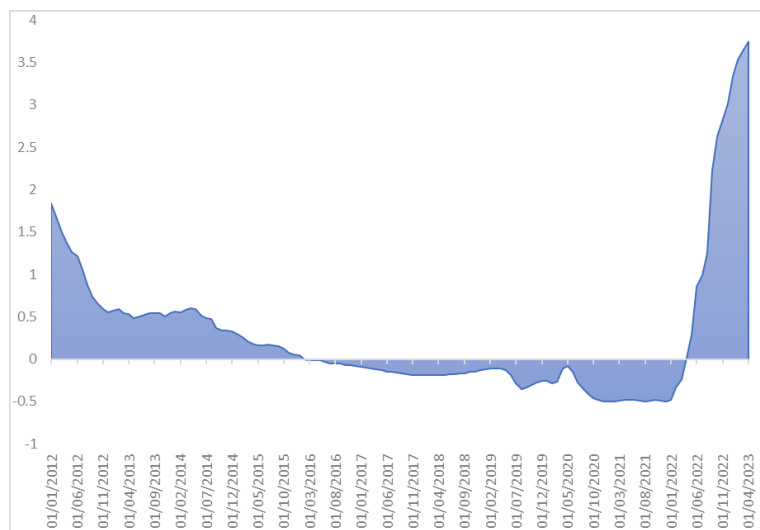
Един от основните ефекти в следствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Кредитният рейтинг на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

- Standard & Poor's – Дългосрочен BBB със стабилна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (25.11.2022 г.);
- Moody's – Дългосрочен Baa1 със стабилна перспектива, в чуждестранна и местна валута (09.10.2020 г.);
- Fitch Ratings – дългосрочен BBB с положителна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (13.05.2023 г.).

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация.



Данни публикувани от БНБ показват, че лихвените нива по кредитите в левове в десет годишен период се ваят и от други фактори не само от решенията на ЕЦБ,

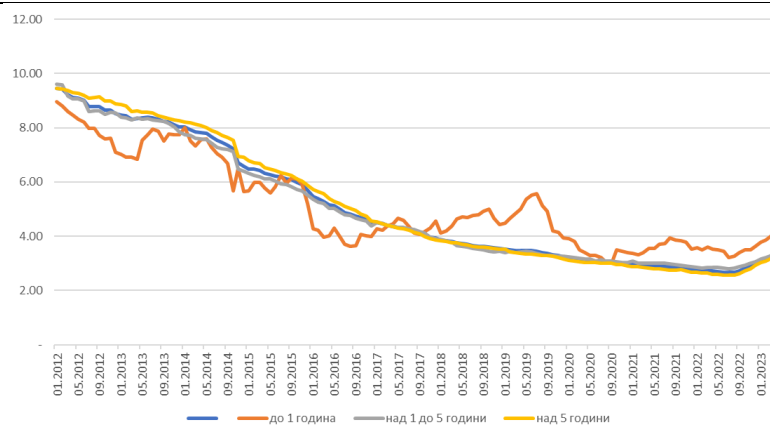
Рискова група на страната

Риск на отрасъла в който субекта извършва дейност

Конкурентната среда в банковия сектор

Цената на привлечения ресурс на банките

Лихвени проценти, различни от овърдрафт, за сектор нефинансови предприятия за периода 2012-2023 г. (Ефективен годишен процент)



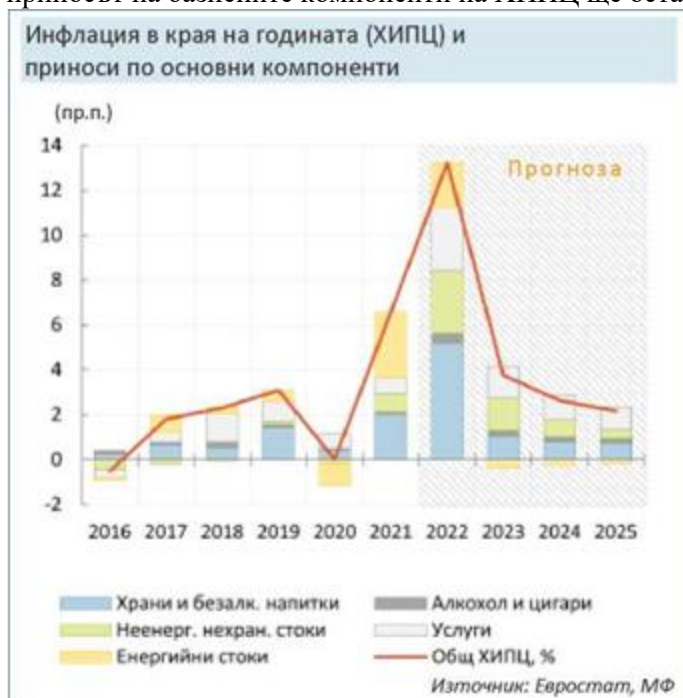
Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху цената на привилегированите акции, които са предмет на настоящото предлагане. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на интереса към предлаганите продукти на лизинговото дружество и частично намаление на приходите от лихви. Като се вземе предвид периода, след който ще бъдат конвертирани привилегированите акции в обикновени с право на глас, Емитентът предполага, че ще има периоди и с ниски нива и с високи нива на лихвените проценти. В такива периоди не е предвидено плащането на дивидент по обикновените акции.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Инфлацията, според Хармонизирани индекси на потребителските цени ХИПЦ, се забавя от четвъртото тримесечие на годината и в края на 2022 година се и достигна до 14,3% (декември 2022 година спрямо декември 2021 година), поради динамиката на международните цени на суровините, но също така и от ефектите на по-високата база през 2021 година. Забавянето на инфлацията през първите месеци на 2023 г. продължава. Според ХИПЦ през април 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 10.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 13.9%. През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя от низходящата динамика в международните цени на суровините и изчерпването на вторичните ефекти. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ, който в края на 2023 година се прогнозира да се забави до 3.8%, а средногодишната инфлация - до 6.4% на годишна база, във връзка с вторичните ефекти от поскъпването най-вече на енергийните суровини. Влиянието на компонентите на базисната инфлация също ще се засилва както по линия на косвените ефекти от по-високите цени на енергоресурсите, така и поради отражението на по-високите разходи за труд в икономиката. Инфлацията при услугите се очаква да се ускори до 10.4% на годишна база през декември, а тази при неенергийните промишлени стоки - до 9.1%. Средногодишната инфлация се очаква да бъде 12.7% за 2022 година.

През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя най-вече във връзка с очакваната низходяща динамика в международните цени на суровините и изчерпването на наблюдаваните вторични ефекти. Очакванията са средногодишното повишение на ХИПЦ през 2023 година да бъде 6.4%, а инфлацията в края на периода да се забави до 3.8%. В съответствие с котировките на фючърсите, международната цена на петрола тип „Брент“ се очаква да се понижи с малко над 13% в края на 2023 година, което ще доведе до поевтиняване на транспортните горива за съответния период. Във връзка с това, енергийните стоки ще имат отрицателен принос за формиране на инфлацията в края на годината. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ както поради споменатите косвени ефекти, така и поради нарастването на разходите за труд в икономиката.

През 2024 и 2025 година отрицателният принос на енергийните стоки към инфлацията ще се запази, поради очакваната низходяща динамика на международните цени. Вследствие на това инфлацията в края на годината се очаква да продължи да се забавя, съответно до 2.6% и 2.2%. До края на прогнозния период приносът на базисните компоненти на ХИПЦ ще остане водещ.



<https://www.minfin.bg/bg/866>

Инфлационният риск влияе на дейността на емитента по две направления. Първото е намаляването на покупателна способност на клиентите и на възможността им да обслужват надеждно плащанията по лизинговите договори. Това би довело до увеличаване на портфейла от лоши кредити, а от там и до забавяне на възвръщаемостта на кредитния портфейл. Второ: Този риск е значително ограничен от Емитента чрез правилата с които работи при приемане на обезпечението при подписването на лизинговите договори.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Емитентът не е изложен на въздействието на пряк валутен риск, тъй като към момента няма и възнамерява да поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на лизинговото дружество, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. 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. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване

на данъчната тежест.

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 закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на лизинговото дружество, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 година, както и други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, те са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използват.

Източници:

https://www.bnb.bg/ResearchAndPublications/PubPeriodical/PubP_MacroeconomicForecast/index.htm

<https://www.minfin.bg/bg/866>

<https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8->

[https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8-](https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-)

[https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-](https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%81%D0)

<https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%81%D0>

<https://www.nsi.bg/bg/content/2520/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%81%D0>

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/bg/ip_23_2723

<https://www.imf.org/en/Countries/BGR>

3. Информация относно рисковите фактори, свързани с емитента (кредитен риск, оперативен риск, валутен риск.

Несистемни, специфични за дружеството рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Емитентът може да оказва влияние.

Секторни рискове

Предметът на дейност на дружеството е : отпускане на кредити, със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, финансов лизинг, както и всяка друга

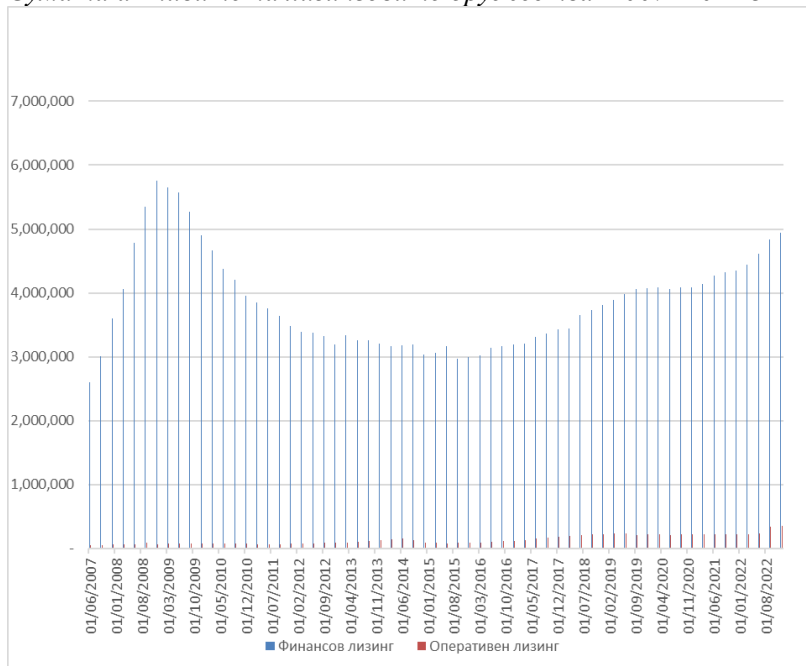
дейност, която не е забранена със закон. Дейността на Дружеството се състои изключително в предоставянето на заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество. За осигуряване на добра ликвидност, имотите служещи за обезпечение се намират в по-големи населени места или в области с активен пазар.

Изхождайки от основния предмет на дейност на дружеството секторните, които оказват пряко влияние върху дейността му са дава:

1. Лизингов пазар
2. Пазар на недвижими имоти (от гледна точка на обезщетенията)

Анализът на лизинговия пазар за последните 10 г, показва ясно изразен ръст на активите на сектора. Необходимо е да се подчертае, че пазарът все още не е достигнал нивата на 2009 г. Реализираният ръст през последните 10 г, е значително по-плавен и устойчив.

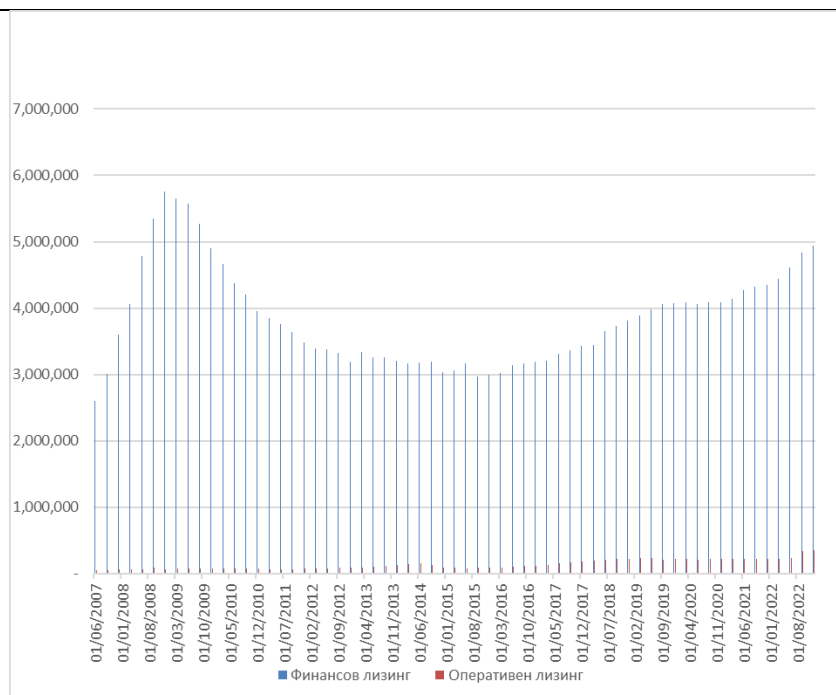
Сума на активите на лизинговите дружества 2007- 2022 г



Източник: БНБ

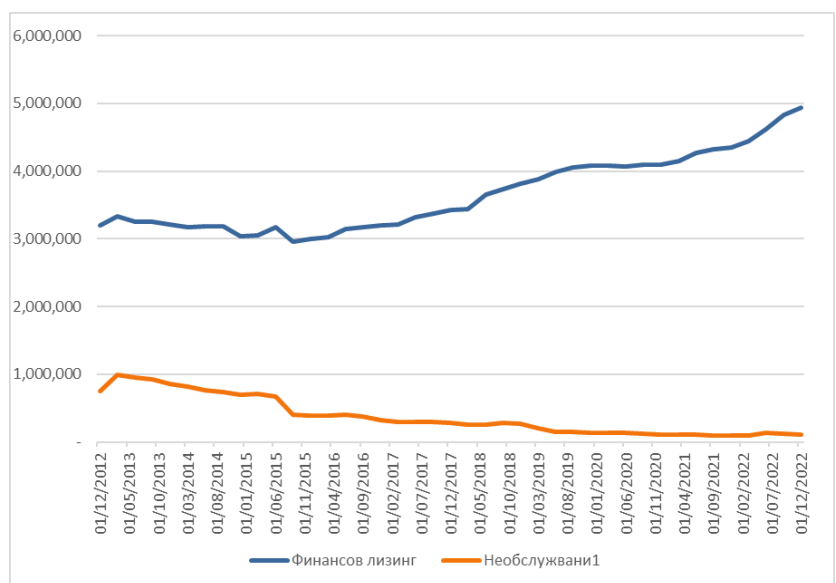
Нарастването на активите за 10 г. е над 61%, като само за последните три години нарастването е с 22,85%. Основния дял от лизинговия пазар е финансовия лизинг с 93% дял при 7% на оперативния лизинг.

Финансов и оперативен лизинг 2007- 2022 г



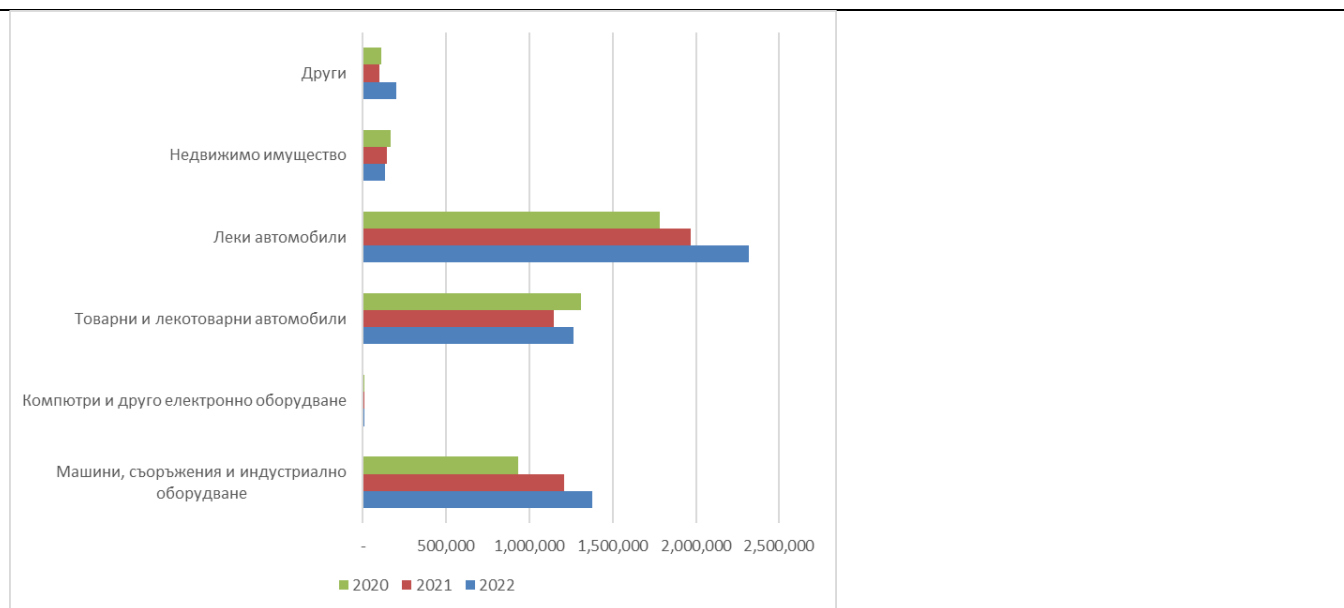
Източник: БНБ

Забелязва се ясна тенденция на намаляване на дела на необслужваните суми по лизингови договори. В средата на 2013 г техният дял е бил 28,3% докато към края на 2022 г. спада на 2,21%. В данните на БНБ за необслужвани вземания са вземанията съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) № 680/2014 във връзка с прилаганите счетоводни стандарти.



Източник: БНБ

Структура на активите на лизинговите дружества по видове лизинговани активи



Източник: БНБ

Лизинговия пазар 2021-2022

Брутният кредитен портфейл на небанковите финансови институции, вписани в регистъра по чл. 3а от ЗКИ, включващ вземания по кредити и по финансов лизинг, нарасна с 21.6% на годишна база и достигна 10.8 млрд. лв. Делът на обслужваните кредити към 31 декември 2022 г. съставляваше 91.3 % от портфейла на сектора. Необслужваните кредити и аванси се увеличиха с 41% на годишна база и към 31 декември 2022 г. бяха в размер на 1.6 млрд. лв. През годината е отчетен растеж на натрупаната обезценка за кредитния портфейл с 50%, което се дължи на увеличение на обезценката по необслужваните кредити.

Вземанията на лизинговите дружества по финансов и оперативен лизинг в края на декември 2022 г. са общо 5,293 млрд. лв. (3,2 на сто от прогнозния брутен вътрешен продукт - БВП. На годишна база те нарастват с 15,7 на сто (717,8 млн. лв.) и с 2,2 на сто (115,8 млн. лв.) спрямо края на септември 2022 година. Вземанията по договори за финансов лизинг на леки автомобили са 2,141 млрд. лв. Те нарастват за година със 17,9 на сто (324,5 млн. лв.) и с 3,5 на сто (71,5 млн. лв.) в сравнение с края на третото тримесечие на 2022 година. Относителният им дял е 43,4 на сто в края на декември 2022 г. при 41,7 на сто в края на декември 2021 година. В края на четвъртото тримесечие на 2022 г. вземанията по договори за финансов лизинг на товарни и лекотоварни автомобили са 1,239 млрд. лв., като нарастват с 10,3 на сто (115,7 млн. лв.) спрямо края на декември 2021 г. и с 2,8 на сто (34,2 млн. лв.) в сравнение с края на септември 2022 година. Относителният им дял намалява от 25,8 на сто в края на декември 2021 г. до 25,1 на сто в края на същия месец на 2022 година.

В края на четвъртото тримесечие на 2022 г. вземанията по договори за финансов лизинг на машини, съоръжения и индустриално оборудване са 1,372 млрд. лв., като нарастват с 13,8 на сто (166,7 млн. лв.) спрямо края на декември 2021 г. и с 0,2 на сто (2,6 млн. лв.) в сравнение с края на септември 2022 година. Относителният им дял се повишава от 27,7 на сто в края на декември 2021 г. до 27,8 на сто в края на същия месец на 2022 година.

Финансовите резултати на Дружеството са свързани с развитието на пазара на лизингови услуги. Проблеми в пазара биха довели до намаляване възможността Емитентът да изпълни стратегическите си цели и съответно да ограничи възможностите за постигане на прогнозираните печалби. Ръководството на Емитента следи пазарните тенденции и има готовност направи промени в стратегията и в условията за кредитиране за да запази пазарния си дял.

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.

Кредитната политика на Дружеството и нейното изпълнение се анализират текущо и се променят при необходимост по предложение на ръководството. То отговаря за оперативния подход за управление на риска и определя приоритетите на работа, съгласно стратегията и принципите за управление на риска, приема контроли за кредитния риск и преглежда процедурите и системата за управлението му.

➤ *Измерване на кредитния риск*

В измерването на кредитния риск Дружеството разглежда четири компонента: (1) вероятността за неизпълнение на задълженията на клиента по договорените параметри; (2) текущата експозиция към клиента и нейното вероятно бъдещо развитие; (3) справедливата стойност на предоставеното от клиента обезпечение; и (4) вероятния процент на възстановяване на неизплатените задължения.

➤ *Политика за управление на кредитния риск*

Дружеството управлява кредитния риск като поставя лимити, свързани с един кредитополучател. Излагането на кредитен риск се управлява чрез регулярен анализ на вземанията по отпуснати кредити, както и анализ на промените в пазарните цени на недвижимите имоти, приети като обезпечение на предоставените кредити.

➤ *Експозиция на кредитен риск*

Към 31 декември 2021 г. и 2022 г., максималната експозицията на кредитен риск е представена най-добре от тяхната балансова стойност, както е отчетена в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

➤ *Предоставени кредити на клиенти*

Разпределението на предоставените кредити на клиенти в хил. лв. е, както следва:

	2022	2021
Непросрочени и необезценени	2883	933
Непросрочени обезценени	661	31
Просрочени необезпечени	47	159
Просрочени до 360 дни обезпечени с ипотека, необезценени	14	100
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	3605	1223
Разчети по лихви и такси	134	97
Начислена обезценка	(94)	(62)
Нетна сума на предоставени кредити на клиенти	3645	1258

Източник: ГФО ИпоТех Софком АД

Предоставени кредити на клиенти, които са непросрочени и необезценени в хил. лв.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Кредити, предоставени на физически лица и други дружества срещу ипотека	2883	933
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества		
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	2883	933
Разчети по лихви	42	6
Общо нето	<u>2925</u>	<u>939</u>

Източник: ГФО ИпоТех Софком АД

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. 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.

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.

Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на сериозен риск от курсови разлики. Заемите се отпускат предимно в български лева. Ръководството на дружеството е изготвило процедура за реструктуриране на дейността при въвеждането на еврото като основна валута за разплащане в България. Целта е да се минимизират разходите по процеса и да се формира нова стратегия в лихвената политика, която да е адекватна на промените.

Избор на погрешна стратегия

Изборът на неподходящ проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби и/или пропуснати ползи за Емитента. Политиката на Емитента е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултатите от дейността, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Емитента да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Емитента може да засегне способността да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността.

Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Емитента, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на документа Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Дружеството емитент разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения биха довели до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването му. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могло да има същите отрицателни последици.

Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, то е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица, членове на управителните и контролни органи, мениджъри от висше и средно управленско ниво на компанията-майка и дъщерните компании от основните бизнес направления. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на икономическата група като цяло, оперативните ѝ резултати, както и финансовото ѝ състояние.

Риск от неетично и незаконно поведение

Това е рискът от осъществяване на сделки от името и за сметка на „ИпоТех Софком“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента ръководството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Риск от неспазване на разпоредбите на Закона за защита на личните данни и Общия регламент относно защитата на данните

Съществено за дейността на дружеството е използването на лични данни от клиентите. Съхраняването, обработката и използването на тези данни е регулирано Политика за защита на личните данни приети от ръководството. Спазването на правилата описани в този документ се следи изключително старателно от страна на ръководството. Следи се и необходимостта от промени в тази политика, възникнали на база оперативни нужди и нормативни промени. Въпреки това съществува вероятност Дружеството може да бъде обект на разследване или на принудителни действия от страна на Комисията за защита на данните, както и на юридически искове и репутационни щети, от страна на клиентите. Прекалено високите изисквания за лични събиране на лични данни при осъществяване на основната си дейност водят и до загуба клиенти, които се притесняват да предоставят такива данни.

Риск произтичащ от нормативната регулация на сектора

„ИпоТех Софком“ АД е вписано в публичния регистър на финансовите (небанкови) институции по чл. За от Закона за кредитните институции (ЗКИ), поддържан от БНБ. Съществува риск Дружеството бъде отписано от регистъра на БНБ това да доведе до невъзможност да продължи дейността си. Другият съществен риск, който засяга всички дружества от сектора е, чрез законови промени, да се въведат по-високи изисквания към небанковите финансови инструкции, регистрирани в БНБ (например; по-висок собствен капитал, и др.), което моментно да затрудни дейността на Дружеството.

Разходите на кредитополучателите на Дружеството по отношение на получените от тях кредити, е по-висок, отколкото при заемите, предоставяни от търговските банки, което е следствие на по-високия риск при отпускане на този тип кредити. Въпреки това, под натиск на различни политически, лобистки и обществени групи, е възможно чрез законови или подзаконови регулации, да бъдат наложени нови или допълнителни ограничения върху размера на лихвените проценти, общите разходи по кредита, годишния

процент на разходите (ГПР) или други видове ограничения на разходите по кредита. Това може да доведе до сериозен спад на приходите на участниците в сектора, а оттам – до по-лоши финансови резултати.

4. *Описание на механизмите, мерките и процедурите за определяне и предотвратяване на конфликти на интереси, които могат да възникнат между интересите на емитента, лицата, управляващи емитента и всички лица, пряко или непряко свързани с тях чрез механизми за контрол от една страна, и интересите на инвеститорите и клиентите на емитента от друга страна.*

Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – има задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. В случаи на сделки със свързани лица, Емитентът ще разкрива информация относно тях пред обществеността съгласно действащото законодателство, изискванията на стандартите за счетоводна отчетност и Правилата на пазар beat. Доколкото част от членовете на съвета на директорите са ангажирани в управлението на други дружества, съществува потенциален риск от конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения. В случаи на сключването на сделки със свързани лица Съветът на директорите ще се води от принципа всички сделки и договорености, включително такива със свързани лица, да бъдат извършвани при пазарни условия. Ако възникне потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на дружеството, гласът на същия не следва да се отчете при гласуването на съответния въпрос.

III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

С настоящото Ирена Тодорова Вачева,⁴ в качеството ми на представляващ „ИпоТех Софком“ АД¹, ЕИК: 207296582⁶ декларирам следното:

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него.

Настоящият документ за допускане предоставя надеждно описание на рисковите фактори, свързани с емитента и финансовите инструменти.

Дата: 06.06.2023 г.

Декларатор,

Ирена Тодорова Вачева⁴
Изпълнителен директор⁵

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото Теодора Георгиева Якимова-Дренска 4 и Валентина Динева Тончева⁴ в качеството ни на представляващи „Юг Маркет“ ЕАД², ЕИК: 115156159⁷, и Виктор Димитров Токушев в качеството ми на представляващ АД „Токушев и Съдружници“, с код по БУЛСТАТ: 175193272, декларираме следното:

Запознати сме с настоящия документ за допускане.

Документът за допускане е изготвен в съответствие с изискванията, определени в Правилата за дейността на пазара ВЕАМ и приложимото законодателство.

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него

Документът за допускане съдържа подробно описание на рисковите фактори, свързани с дейността на емитента.

Емитентът отговаря на всички изисквания за допускане до търговия на пазар ВЕАМ.

Дата: 06.06.2023 г.

Декларатор,

*Теодора Якимова-Дренска⁴
Изпълнителен директор Юг Маркет ЕАД⁵*

*Валентина Тончева⁴
Прокурис Юг Маркет ЕАД⁵*

*Виктор Токушев⁴
Представляващ АД Токушев и Съдружници⁵*

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

По чл. 22 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация относно брой, вид, номинална стойност на издадените към момента на изготвяне на документа за допускане финансови инструменти.

<i>брой издадени акции</i>	3 000 000 (три милиона)
<i>вид на акциите</i>	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас
<i>единична номинална стойност</i>	1 (един) лев
<i>валута на издаване</i>	BGN
<i>срок на инструмента</i>	Безсрочни
<i>права по акциите</i>	Право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акциите
<i>ограничения за прехвърляне</i>	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.

2. Информация относно вида, броя, номинална стойност, емисионна стойност и валутата на издаване на заявления за допускане финансов инструмент.

1)Обикновени акции предмет на допускане до вторична търговия

<i>брой издадени акции</i>	3 000 000 (три милиона)
<i>вид на акциите</i>	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас
<i>единична номинална стойност</i>	1(един) лев
<i>валута на издаване</i>	BGN
<i>срок на инструмента</i>	Безсрочни
<i>права по акциите</i>	Право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акциите
<i>ограничения за прехвърляне</i>	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.

2) Привилегировани акции, заявени за първично публично предлагане

<i>вид на инструмента</i>	Привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас. Привилегията важи за период от 10 г. След този период, привилегированите акции от емисия BG1200001235 ще бъдат конвертирани в обикновени акции с право на глас от емисия с ISIN BG1100006235
<i>брой</i>	До 1 000 000 (един милион)
<i>номинална стойност</i>	1 (един) лев
<i>емисионна стойност</i>	3 (три) лева
<i>валута на издаване</i>	BGN

3. В случаите на увеличение на капитала: брой акции от увеличение на капитала, които ще бъдат предложени на инвеститорите

Настоящият документ за допускане се изготвя с цел публичното предлагане от страна на емитента на емисия от 1 000 000 (един милион) броя привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1(един) лев и емисионна стойност от 3 (три) лева. Аксиите от увеличението ще бъдат предложени публично от емитента в съответствие с Част IV”Правила за търговия на пазар за растеж на МСП ВЕАМ (пазар ВЕАМ)”, приети от “БФБ“АД

4. Описание на очаквания брой привилегировани акции, притежание на миноритарни акционери и срокът, за който ще бъдат достигнати.

<i>брой акции, които се планира да бъдат притежание на миноритарни акционери след предлагането</i>	Емитентът не контролира процеса на записване, но се очаква 80% от предлаганите акции от увеличението да бъдат записани от миноритарни акционери. От страна на акционерите със значително участие в дружеството „София Комерс - Заложни къщи“ АД е декларирано намерение за участие в първичното публично предлагане на новите акции с до 200 000 (двеста хиляди) броя.
<i>процент от капитала, който се очаква да бъде притежание на миноритарни акционери след предлагането</i>	При реализиране на допускането, че всички предложени акции бъдат записани те ще представляват 25% от новорегистрирания капитал на дружеството. При допускането, че 80% от акциите от предлагането ще бъдат записани от миноритарни акционери, то дялът на свободно търгуваните акции би бил 46.45% от новорегистрирания капитал на дружеството (4 000 000 лв).
<i>срок, в който се очаква да бъде достигнат горепосоченият процент</i>	Емисията се предлага чрез първично публично предлагане на пазар ВЕАМ. Времетраенето на публичното предлагане и времевият график за провеждането му се определят с решение на Комитета по управление.

5. Приложимо законодателство относно инструментите:

Настоящата емисия акции се издава от "ИпоТех Софком" АД в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на Търговския закон и Правилата на пазар "Beam". По отношение на търговията с акциите на Дружеството се прилагат изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и актовете по неговото прилагане. В съответствие с устава си, Емитентът ще спазва реда за увеличение на капитала, разпределянето на дивидент, провеждането на общо събрание на акционерите и всички други изисквания, заложиени в Част III „Правила за допускане на финансови инструменти“ от Правилата на пазара “Beam”.

6. Информация относно:

<p><i>органа, оправомощен да вземе решение за издаване на финансовите инструменти</i></p>	<p>Решението за увеличение на капитала на Емитента, чрез издаване на акциите от настоящата Емисия е взето от ОС на акционерите на Емитента, в съответствие с действащия към момента на вземане на решението устав на Емитента</p>
<p><i>дата и съдържание на решението за издаване на финансовите инструменти</i></p>	<p>Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 23.05.2023 г., е взело решение за увеличаване капитала на Емитента чрез първично публично предлагане посредством Пазара за растеж (BEAM), организиран от „БФБ” АД на до 1 000 000 (един милион) броя нови, привилегирани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност от 1,00 (един) лев и емисионна стойност от 3,00 (три) лева всяка акция. Акциите дават право на гарантиран брутен, годишен дивидент в размер на 0,21 (двадесет и една стотинки) и се издават за период от 10 години, след изтичането на който ще бъдат конвертирани в обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас от емисия с ISIN BG1100006235. Предлагането ще се счита за успешно при записване на най-малко 300 000 (триста хиляди) броя нови акции, с номинална стойност от 1,00(един) лев и емисионна стойност от 3,00(три) лева всяка акция. В случай, че предлагането приключи успешно и всички акции от увеличението бъдат записани, капиталът на Емитента ще бъде увеличен на 4 000 000 (четири милиона) лева, разпределени в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1 (един) лев и 1 000 000 (един милион) броя привилегирани, конвертируеми, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинал 1(един) лев.</p> <p>В случай че публичното предлагане на привилегированите акции с ISIN BG1200001235 приключи успешно, акциите от емисия с ISIN BG1100006235 ще бъдат допуснати до вторична търговия на пазар Beam.</p> <p>В случай че публичното предлагане на привилегированите акции с ISIN BG1200001235 не приключи успешно, акциите от емисия с ISIN BG1100006235 няма да бъдат допуснати до вторична търговия на пазар Beam.</p>
<p><i>реда и сроковете за провеждане на общо събрание на акционерите</i></p>	<p>Свикването и провеждането на Общо събрание на акционерите, включително определяне на акционерите с право на участие в Общото събрание, се извършва съгласно Правилата на Пазар BEAM в приложимата им редакция. Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър и оповестена съгласно</p>

	изискванията на закона и правилата за търговия на пазара „ВЕАМ“, най-малко 30 (тридесет) дни преди откриването на ОСА. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон като Дружеството оповестява тази информация при реда и условията за оповестяване, предвидени в Правилата на пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция. Включването на допълнителни въпроси по посочения ред не се допуска, ако ОСА се провежда на т.нар. втора или резервна дата.
--	--

7. Информация относно реда за разпределяне на дивидент

„ИпоТех Софком“ АД ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, Правилата на пазара ВЕАМ и Устава си. Съгласно Устава дружеството може да изплаща годишен дивидент в съответствие с разпоредбите на Търговския закон. В случай че Общото събрание на акционерите приеме решение за това, печалбата на дружеството се разпределя като дивидент, при спазване ограниченията на чл. 247а от Търговския закон (вкл. попълване на фонд „Резервен“ на Емитента). Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД, като акционери на 14-ия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дивидентът по пригилегированите акции се изплаща преди изплащането на дивидент по обикновените акции.

По преценка на емитента: допълнителна информация относно решения за разпределяне на дивидент за дейността през последните завършени финансови години:

През последната завършена финансова година (към 31.12.2022 г.), както и в предходните години, емитентът е бил с правноорганизационна форма ЕООД (еднолично дружество с ограничена отговорност). Не е бил разпределян дивидент до момента.

8. Права, свързани с финансовите инструменти и реда за тяхното упражняване, най-малко:

а. права, свързани с обикновените акции

<i>а) права за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас</i>	Обикновените акции с ISIN код BG1100006235 дават право на всеки акционер да участва в бъдещи увеличения на капитала на Емитента, като придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При акции от различни класове правото по предходното изречение важи за акционерите от съответния клас. Останалите акционери упражняват предимството си след акционерите от класа, в който се издават новите акции. Правото на акционерите да придобият с предимство акции от бъдещи увеличения на капитала се осигурява като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право, а съотношението между издадени права и нови акции се определя в съответното решение за увеличение на капитала. Редът за увеличение на капитала, включително определяне на акционерите с право на участие, както и реда за провеждане на подписка, се извършва съгласно Част III Правила за допускане на
--	--

	<p>финансови инструменти на пазар за растеж на МСП ВЕАМ от правилата на пазар ВЕАМ, приети от Българска фондова борса.</p>
<p><i>б) право на дял от печалбите на емитента</i></p>	<p>Акциите от настоящата емисия дават право на дивидент, в случай, че дружеството има положителен финансов резултат и съответно има решение на Общото събрание на акционерите. Дружеството ще разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Търговския закон и Устава си.</p> <p>Редът за разпределяне на дивидент, включително определяне на акционерите с право да получат дивидент, се извършва съгласно Правилата на Пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция. Дружеството има право да изплаща паричен дивидент или дивидент в акции или смесен от двата типа. Дружеството може да изплаща 6-месечен (междинен) и годишен дивидент, при съответно прилагане на чл. 247а от Търговския закон. Изплащането на междинен дивидент е допустимо при условията, предвидени в Правилата на Пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция.</p> <p>Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.</p> <p>Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в 90-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.</p> <p>Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в този срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в дружеството. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.</p>
<p><i>в) право на остатъчен дял при ликвидация</i></p>	<p>Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията.</p>
<p><i>г) условия за обратно изкупуване</i></p>	<p>Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите по реда на чл. 187б от ТЗ.С решение на Общото събрание се определя:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване 2. Условията и реда, при които Съветът на директорите извършва изкупуването в определен срок, които не може да бъде по-дълъг от 5(пет) години; 3. Минималния и максималният размер на цената на обратно изкупуване <p>В случай на прекратяване на регистрацията на емисията акции на Пазар ВЕАМ, което не е в следствие на решение на Общото събрание, както и в случай на прехвърляне на търговското предприятие, Дружеството е длъжно да изкупи обратно акциите на всеки пожелал акционер. Цената на обратното изкупуване на акциите се определя въз основа на оценка на тяхната стойност, извършена по възлагане на Съвета на директорите от лицензиран оценител или регистриран одитор по общоприети оценъчни методи и при съответно съобразяване на спецификите на</p>

	ценообразуване на Пазар ВЕАМ.
д) условия за конвертиране	Неприложимо
описание на други съществуващи привилегии, ако има такива	Обикновените акциите от емисия с ISIN код BG1100006235 не дават привилегии.

в. права, свързани с привилегированите акции

а) права за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас	<p>Привилегированите акции от емисия с ISIN код BG1200001235 дават право на всеки акционер да участва в бъдещи увеличения на капитала на Емитента, като придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При акции от различни класове правото по предходното изречение важи за акционерите от съответния клас. Останалите акционери упражняват предимството си след акционерите от класа, в който се издават новите акции.</p> <p>Правото на акционерите да придобият с предимство акции от бъдещи увеличения на капитала се осигурява като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право, а съотношението между издадени права и нови акции се определя в съответното решение за увеличение на капитала.</p> <p>Редът за увеличение на капитала, включително определяне на акционерите с право на участие, както и реда за провеждане на подписка, се извършва съгласно Част III Правила за допускане на финансови инструменти на пазар за растеж на МСП ВЕАМ от правилата на пазар ВЕАМ, приети от Българска фондова борса.</p>
б) право на дял от печалбите на емитента	<p>Привилегированите акциите от емисия с ISIN код BG1200001235 дават право на гарантиран годишен дивидент, съразмерно с номиналната стойност. Дружеството ще разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Търговския закон и Устава си. При приемане на решение за разпределение на дивидент се спазват ограниченията на чл.247а от Търговския закон.</p> <p>Редът за разпределяне на дивидент, включително определяне на акционерите с право да получат дивидент, се извършва съгласно Правилата на Пазар ВЕАМ в актуалната към конкретния момент тяхна редакция.</p> <p>Привилегированите акции на Емитента предоставят на своите притежатели право на гарантиран, фиксиран дивидент в размер на 0,21 лв. (двадесет и една стотинки) на годишна база, за срок от 10 години. Дивидентът по привилегированите акции 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 Дружеството е длъжно да приеме решение за изплащане на всички кумулирани и неизплатени дивиденди. 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 привилегировани акции, Дружеството ще разпредели тези средства пропорционално между всички притежатели на привилегировани акции. Подлежащата на изплащане, но неизплатена част от дивидентните плащания за съответната</p>

	<p>година ще бъде пренесена към дължимите дивидентни плащания за следващата/следващите години. Пренесен към дължимите дивидентни плащания за следващата/следващите години ще бъде и дължимият гарантиран дивидент, който не е изплатен, поради това, че през съответната година Дружеството не е формирало разпределяема печалба. Дивидентът по пригилегированите акции се изплаща преди изплащането на дивидент по обикновените акции. Дължимият гарантиран дивидент за годината, в която емисията привилегировани акции е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, е във фиксиран размер на 0,12 лв. (дванадесет стотинки). Дължимият гарантиран дивидент за годината, в която привилегированите акции се конвертират в обикновени акции, е във фиксиран размер на 0,12 лв. (дванадесет стотинки). За 2023 г. и 2033 г. размерът на гарантирания дивидент е в брутен размер на 0,12 (дванадесет стотинки) на акция, тъй като през първата и последната година от срока на емисията няма да е налице пълен 12-месечен период.</p>
<p><i>в) право на остатъчен дял при ликвидация</i></p>	<p>Всяка акция от Емисия BG1200001235 дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията.</p>
<p><i>г) условия за обратно изкупуване</i></p>	<p>Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите по реда на чл. 187б от ТЗ. С решение на Общото събрание се определя:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване 2. Условията и реда, при които Съветът на директорите извършва изкупуването в определен срок, които не може да бъде по-дълъг от 5(пет) години; 3. Минималния и максималния размер на цената на обратно изкупуване <p>В случай на прекратяване на регистрацията на емисията акции на Пазар ВЕАМ, което не е в следствие на решение на Общото събрание, както и в случай на прехвърляне на търговското предприятие, Дружеството е длъжно да изкупи обратно акциите на всеки пожелал акционер. Цената на обратното изкупуване на акциите се определя въз основа на оценка на тяхната стойност, извършена по възлагане на Съвета на директорите от лицензиран оценител или регистриран одитор по общоприети оценъчни методи и при съответно съобразяване на спецификите на ценообразуване на Пазар ВЕАМ.</p>
<p><i>д) условия за конвертиране</i></p>	<p>Привилегированите акции с BG1200001235 дават право след 10 години от емитирането им да бъдат конвертирани в обикновени акции с право на глас от емисия с ISIN BG1100006235. Отпадането на привилегиите по акциите и превръщането им в обикновени акции се извършва с решение на Общото събрание на акционерите, с което се приема решение за изплащане на последния дължим дивидент. Отпадането на привилегиите по акциите и превръщането им в обикновени акции се вписва в Търговския регистър по партидата на Дружеството.</p>
<p><i>описание на други съществуващи привилегии, ако има такива</i></p>	<p>Акциите от настоящата емисия дават право на :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Гарантиран годишен дивидент, независимо от финансовия резултат за периода. 2. Един глас в Общото събрание на Емитента 3. Участие в бъдещо увеличение на капитала, независимо от

	<p>класа акции, с които се извършва увеличението</p> <p>4. Ликвидационен дял, съразмерно с номиналната им стойност.</p>
--	---

9. Политики на емитента относно бъдещо разпределяне на печалба и плащания на дивиденди, които съдържат най-малко:

а) датата, на която възниква правото на дивидент	Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с прави на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата
б) срока, до който правото на дивидент може да бъде упражнено	Дружеството изплаща на акционерите дивидента в срок до 90 дни от дата на съответното решение на Общото събрание за разпределянето му. Разходите по изплащането на дивидента 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 дивиденди остават в Дружеството
в) информация, в чия полза е дивидентът след изтичане на срока за неговото упражняване	След изтичане на общия 5-годишен давностен срок, непотърсените дивиденди остават в полза на Дружеството

10. Друга информация, по преценка на емитента.

<p>Привилегированите акции с ISIN код BG1200001235 дават право на гарантиран годишен брутен дивидент, в размер на 0.21 лв. на акция. За 2023 г. и 2033 г. размерът на гарантирания дивидент е в брутен размер на 0,12 (дванадесет стотинки) на акция, тъй като през първата и последната година от срока на емисията няма да е налице пълен 12-месечен период. Решението за разпределяне на дивидентите за 2032 г. и 2033 г., ще бъде взето в законово определените срокове на Общо събрание на акционерите през 2033 г., като дивидентът за 2033 г. ще бъде изплатен авансово (едновременно с дивидента за 2032 г.). С изплащането на дивидента за 2033 г. ще отпадне и привилегията по акции с ISIN код BG1200001235, след което те ще бъдат конвертирани в обикновени акции с ISIN код BG1100006235 чрез вписвания в Търговския регистър и "Централен депозитар" АД.</p> <p>Дивидентът по привилегированите акции 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 Дружеството е длъжно да приеме решение за изплащане на всички кумулирани и неизплатени дивиденди.</p>
--

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

По чл. 23 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. наименование на емитента	„ИпоТех Софком“ АД
държава по произход	България
седалище	Гр. София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
адрес на управление	Гр. София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър	207296582
2. дата на учредяване на емитента	Дружеството е учредено с вписване в Търговския регистър на 10.03.2023г. и е правопреемник на учреденото през 2018г. „Софком Лизинг“ ЕООД с ЕИК 205003155, преобразувано чрез промяна на правната форма в еднолично акционерно дружество – „Софком Лизинг“ ЕАД, с ЕИК 207296582
срок, за който е учреден, освен ако е учреден за неопределен срок	Дружеството е учредено за неопределен срок
3. данни за кореспонденция с емитента	Гр. София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
телефон за контакти	+359 897963210
факс	
e-mail	vacheva@sofcom.bg
интернет страница	www.ipoteh-sof.com
4. размер на капитала	3 000 000 лева

5. Информация за предстоящи промени в капитала, включително за наличието на текуща процедура по увеличения на капитала към момента на изготвяне на документа за допускане.

Капиталът на Дружеството е разпределен в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една с ISIN код BG1100006235.

Настоящият документ за допускане се изготвя с цел публичното предлагане от страна на Емитента на емисия с ISIN код BG1200001235 на до 1 000 000 (един милион) броя привилегирани, конвертируеми, безналични, поимени, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 3.00 (три) лева всяка акция в съответствие с взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 23.05.2023 г. Намерението на Емитента е да предложи публично акциите от увеличението на капитала си на пазара за растеж „ВЕАМ“ в съответствие с Част IV „Правила за търговия на пазар за растеж на МСП (пазар ВЕАМ)“, приети от БФБ АД. Съгласно цитираното решение предлагането ще се счита успешно, ако бъдат записани най-малко 300 000 (триста хиляди) броя акции. В случай, че предлагането приключи успешно и всички предлагани акции от увеличението бъдат записани, капиталът на Емитента ще бъде увеличен на 4 000 000 (четири милиона) лева, разпределени в 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, безналични, поименни,

свободнопрехвърляеми акции с право на глас ISIN код BG1100006235 с номинал 1 (един) лев и 1 000 000 (един милион) привилегировани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас ISIN код BG1200001235 с номинал 1 (един) лев. Всички привилегировани акции, предмет на увеличението на капитала, ще бъдат допуснати до търговия на пазар BEAM.

При успешно първично публично предлагане на пазар Beam ще бъдат допуснати до вторична търговия емисия обикновени акции с ISIN код BG1100006235 и емисия привилегировани акции с ISIN код BG1200001235. В случай че публичното предлагане на привилегированите акции с ISIN BG1200001235 **не** приключи успешно, акциите от емисия с ISIN BG1100006235 **няма** да бъдат допуснати до вторична търговия на пазар Beam.

6. *Информация за увеличение на капитала с решение на управителните органи до размера, определен в устава.*

Към момента на изготвяне на настоящия документ за допускане не са взети решения за увеличение на капитала на Емитента, различни от решението, което служи за основание на настоящото предлагане.

7. *Информация за акционерите, които притежават най-малко 5% от капитала на емитента.*

За акционери ЮЛ: ЕИК, Наименование, брой акции:

„София Комерс-Заложни къщи“ АД, с ЕИК 131459062, притежава 1 942 139 акции (64.74% от капитала на Емитента)

За акционери ФЛ: Име, Фамилия, брой акции:

Тодор Ангелов Вачев притежава 731 570 акции (24.39% от капитала на Емитента). Тодор Ангелов Вачев притежава 20.61% от капитала на „София Комерс-Заложни къщи“ АД, следователно към момента на изготвяне на настоящия документ лицето притежава непряко 13.34% от капитала на Емитента.

Чавдар Христов Герасимов притежава 100 928 акции (3,36% от капитала на Емитента). Чавдар Христов Герасимов притежава 15.59 % от капитала на „София Комерс-Заложни къщи“ АД, следователно към момента на изготвяне на настоящия документ лицето притежава непряко 10.09 % от капитала на Емитента.

Калоян Иванов Ленков притежава 103 366 акции (3,45% от капитала на Емитента). Калоян Иванов Ленков притежава 8.43% от капитала на „София Комерс-Заложни къщи“ АД, следователно към момента на изготвяне на настоящия документ лицето притежава непряко 5.46% от капитала на Емитента.

8. *В случай че емитентът е част от група - наименование на дружеството майка, списък с дъщерните дружества, включително данни за идентификация по чл. 23, т. 1 от Правилата, както и информация относно участията им в капитала, освен, ако не са посочени по т. 7 от Правилата.*

- а) *наименование на дружеството майка, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството майка:*

наименование на дружеството майка: „София Комерс-Заложни къщи“ АД
 седалище: Гр. София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
 адрес на управление: Гр. София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
 ЕИК:131459062

б) информация относно участието на дружеството майка в капитала на емитента:

Информация относно участието на дружеството майка в капитала на Емитента е посочена в т.7

в) списък с всички дъщерни дружества, който съдържа наименование, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им, както и информация относно участието на емитента и дружеството майка в капитала им:

Предприятието майка на Емитента- „София Комерс-Заложни къщи“ АД притежава пряко и следните дъщерни дружества:

Наименование на дружеството	„Софком Голд“ ЕООД
Седалище	Гр.София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
Адрес на управление	Гр.София 1618, р-н Витоша, ЖК“ Манастирски ливади“, ул.“Ралевица“№74, ет.3, офис 3.3
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им	205290029
Позиция по отношение на емитента	Дъщерно дружество на дружеството майка на емитента
Участие в капитала	100%
Емитентът притежава в капитала на дружеството	Няма дялово участие
Дружеството притежава в капитала на емитента	Няма дялово участие

Наименование на дружеството	„Макком Залози“ ЕООД
Седалище	Скопие, Република Северна Македония
Адрес на управление	Гр. София, ул. Ралевица 74 офис 3
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им	7306156
Позиция по отношение на емитента	Дъщерно дружество на дружеството майка на емитента
Участие в капитала	100%
Емитентът притежава в капитала на дружеството	Няма дялово участие

<i>Дружеството притежава в капитала на емитента</i>	Няма дялово участие
<i>Наименование на дружеството</i>	„Макком Кеш“ ЕООД
<i>Седалище</i>	Скопие, Република Северна Македония
<i>Адрес на управление</i>	Бул. „Яне Сандански“ № 82
<i>ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им</i>	7601140
<i>Позиция по отношение на емитента</i>	Дъщерно дружество на дружеството майка на емитента
<i>Участие в капитала</i>	100%
<i>Емитентът притежава в капитала на дружеството</i>	Няма дялово участие
<i>Дружеството притежава в капитала на емитента</i>	Няма дялово участие

9. *Описание на основните дейности, представени по сегменти.*

<i>Описание на дейността</i>	<i>Приблизителен % от приходите</i>	<i>Приблизителен % от разходите</i>
Отпускане на кредити	100%	100%

10. *Описание на основните местни и чуждестранни инвестиционни проекти на емитента, включително капиталови разходи за периода, обхванат във финансовите отчети, включени в документа за допускане.*

Няма такива

11. *При първично предлагане на Пазар ВЕАМ: описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства.*

Набраните средства при първичното предлагане на Пазар ВЕАМ ще бъдат използвани за извършване на основния предмет на дейност на дружеството, а именно отпускане на дългосрочни и краткосрочни кредити срещу насрещна престация (лихва).

12. *Информация за източниците на финансиране на емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.*

Дружеството планира да се финансира посредством следните основни източници:

- през капиталовия пазар - Дружеството планира да използва набраните средства от настоящото първично предлагане на Пазар за растеж на МСП ВЕАМ за извършване на основната си дейност, като в бъдеще при наличие на подходящи възможности за растеж възнамерява да търси допълнително увеличение на капитала през капиталовия пазар;
- собствени средства – чрез използване на генерирания нетен паричен поток от оперативна дейност;
- дългово финансиране – Дружеството може да потърси дългово финансиране за реализиране на бизнес стратегията си.

13. Информация от емитента за това дали оборотният му капитал е достатъчен за нормалното му функциониране в рамките на 12 (дванадесет) месеца след датата на документа за допускане, или ако оборотният му капитал е недостатъчен, как ще бъде набран допълнителен изискуем оборотен капитал.

Според Ръководството на Емитента оборотният капитал на „ИпоТех Софком“ АД е достатъчен за нормалното му функциониране в рамките на 12 (дванадесет) месеца след датата на документа за допускане.

14. Съкратена финансова информация за емитента, представена за всяка година за периода, обхванат в документа за допускане, включително основни финансови показатели, представящи текущото финансово състояние на емитента.

С цел регулиране и минимализиране на рисковете, които възникват при осъществяване на основната си дейност дружеството е приело вътрешни правила. Ръководството на дружеството следи макроикономическите индикатори, пазарните тенденции в кредитирането и на пазара на недвижими имоти с цел да поддържа актуалния параметри на кредитните си ограничения, нивата на лихвените равнища по раздадените кредити и максималния размер на кредитите. Към момента на съставяне настоящия документ за Допускане основните параметри на кредитирането са следните

- ✓ Лихвен процент – 2,5-3% на месечна база;
- ✓ Задължително изискване за първа по ред ипотека;
- ✓ Максимален срок на кредитите - 10 г.;
- ✓ Максимален размер – 200 000 лева;
- ✓ Размерът на кредита не надвишава 50% от пазарната стойност на имота

Основните приходи на Емитента се формират от дейността му по отпускане на дългосрочни и краткосрочни кредити срещу насрещна престация(лихва). Лихвените проценти на отпуснатите до момента заеми е между 2% и 7% месечна лихва. Срокът за връщане на заемите е от 1 месец до 120 месеца. Средният размер на отпуснатите заеми е 50 000 лв. По информация към 18 май 2023 г. състоянието на кредитния портфейл на дружеството е:

Разпределението на предоставените кредити на клиенти е, както следва:(хил. лв.)

	18 май	31
	2023	декември
		2022
Непросрочени и необезценени	3006	2883
Непросрочени обезценени	464	661
Просрочени необезпечени	46	47
Просрочени до 360 дни обезпечени с ипотека, необезценени	28	14

Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	3544	3605
Разчети по лихви и такси	206	134
Начислена обезценка	-83	-94
Нетна сума на предоставени кредити на клиенти	3667	3645
от тях съдебни :		

Предоставени кредити на клиенти, които са непросрочени и необезценени: (хил.лв.)

	18 май	31 декември
	2023	2022
Кредити, предоставени на физически лица и други дружества срещу ипотека	3006	2883
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества	-	-
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	3006	2883
Разчети по лихви	-	42
Общо нето	3006	2925

Предоставени кредити на клиенти, които са непросрочени и обезценени в хил.лв.

	18 май	31 декември
	2023	2022
Кредити, предоставени на физически лица и други дружества срещу ипотека	-	-
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества	464	661
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	464	661
Разчети по лихви	26	7
Начислена обезценка	-24	-33
Общо нето от обезценка	466	635

Предоставени кредити на клиенти, които са просрочени до 360 дни в хил.лв.

	18 май	31 декември
	2023	2022

Кредити, предоставени на физически лица и други дружества срещу ипотека	28	14
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества	-	-
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	28	14
Разчети по лихви	167	72
Начислена обезценка	-	-1
Общо нето от обезценка	195	85

Предоставени кредити на клиенти, които са просрочени над 360 дни (хил.лв.)

	18 май	31 декември
	2023	2022
Кредити, предоставени на физически лица и други дружества срещу ипотека,	-	-
от тях съдебни :	-	-
Необезпечени кредити, предоставени на физически лица и други дружества	46	47
от тях съдебни :	-	-
Брутна сума на предоставени кредити на клиенти	46	47
Разчети по лихви	13	13
Начислена обезценка	(59)	(60)
Общо нето	-	-

Като основен показател за представянето на дружеството може да се използва Нетната стойност на предоставените кредити, които нарастват от 1 258 хил. лв. през 2021г. на 3 645 хил. лв. през 2022г., което представлява ръст от 190%. Нарастване се наблюдава и в Нетния доход от лихви, такси и неустойки от 156 хил. лв. за 2021г на 304 хил. лв. за 2022г или ръст от 95%

В таблицата е представена съкратена финансова информация за Емитента. Информация в по-големи детайли за дейността на дружеството може да бъде открита в част VII, т. 1

	31.12.2022	31.12.2021
Приходи от продажби (хил. лв.)	328	161
ЕВИТДА (хил. лв.)	198	116
Нетна печалба за период (хил. лв.)	178	104
Активи (хил. лв.)	3 784	1 327
Собствен капитал (хил. лв.)	1 434	1 256
ЕВИТДА/Приходи от продажби	60%	72%
Нетна печалба/Приходи от продажби	54%	65%
Ръст на приходите	104%	
Ръст на нетната печалба	71%	
Ръст на активите	185%	

15. Информация за налични и планирани значителни материални активи, както и за наличието на тежести върху тях.

Поради естеството на своята дейност Дружеството не разполага със значителни материални активи и съответно тежести върху тях.

Не се планират бъдещи инвестиции в дълготрайно материални активи, доколкото такива не са необходими за реализацията на дейността му и стратегията му за развитие.

16. Информация за съществени промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на емитента и неговата група след съставянето на финансовите данни по чл. 24 от Правилата.

След края на последния период, за който е представена одитирана финансова информация - 31.12.2022 г. са настъпили следните промени:

- На 10.03.2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез промяна на правната форма на „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, с ЕИК 205003155, в „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕАД, с ЕИК 207296582 (вписване № 20230310100105). За Съвет на директорите на „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕАД са избрани Ирена Тодорова Вачева (изпълнителен директор), Петър Виденов Виденов и Костадин Сашев Крантев;
- Във връзка с преобразуването на Дружеството, на 30.03.2023 г. е отразена промяната във водения от „Българска народна банка“ АД регистър на финансовите институции по смисъла на чл. 3 от Закона за кредитните институции;
- На 19.04.2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна във фирмата на Дружеството от „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ на „ИпоТех Софком“, а капиталът е увеличен от 1 000 000 лв. на 1 233 066 лв., които са записани от едноличния собственик на капитала – „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (вписване № 20230419115940). Увеличаването на капитала е извършено със собствени средства на Дружеството, а именно с неразпределена печалба, натрупана от предходни години;
- На 16.05.2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличаване на капитала на Дружеството от 1 233 066 лв. на 3 000 000 лв. чрез извършване на непарични вноски в капитала (вписване № 20230516122408). Непаричните вноски в размер на 1 766 934 лв. представляват парични вземания, както следва:
 1. Вземания на „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, с ЕИК 131459062, към „ИпоТех Софком“ ЕАД, произтичащи от Договор за паричен заем от 20.10.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него, Договор за паричен заем от 28.10.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него и Договор за паричен заем от 01.11.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него. Съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20230407101443-3/20.04.2023 г. на Агенция по вписванията, паричната оценка на вземането възлиза в размер на 709 073,97 лв. Срещу тази сума „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД записва 709 073 броя акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка от капитала на Дружеството;
 2. Вземания на Тодор Ангелов Вачев към „ИпоТех Софком“ ЕАД, произтичащи от Договор за паричен заем от 24.06.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него, Договор за паричен заем от 10.08.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него, Договор за паричен заем от 28.10.2022 г. и

Анекс от 31.03.2023 г. към него, Договор за паричен заем от 11.11.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него, Договор за паричен заем от 25.11.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него, Договор за паричен заем от 02.12.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него. Съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20230407101443-3/20.04.2023 г. на Агенция по вписванията, паричната оценка на вземането възлиза в размер на 731 570,14 лв. Срещу тази сума Тодор Ангелов Вачев записва 731 570 броя акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка от капитала на Дружеството;

3. Вземания на Чавдар Христов Герасимов към „ИпоТех Софком“ ЕАД, произтичащи от Договор за паричен заем от 08.12.2022 г., Анекс от 31.03.2023 г. Съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20230407101443-3/20.04.2023 г. на Агенция по вписванията, паричната оценка на вземането възлиза в размер на 100 928,77 лв. Срещу тази сума Чавдар Христов Герасимов записва 100 928 броя акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка от капитала на Дружеството;
4. Вземания на Калоян Иванов Ленков към „ИпоТех Софком“ ЕАД, произтичащи от Договор за паричен заем от 16.02.2022 г., Анекс от 16.02.2023 г. и Анекс от 31.03.2023 г. към него. Съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20230407101443-3/20.04.2023 г. на Агенция по вписванията, паричната оценка на вземането възлиза в размер на 103 366,48 лв. Срещу тази сума Калоян Иванов Ленков записва 103 366 броя акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка от капитала на Дружеството;
5. Вземания на Йовко Атанасов Атанасов към „ИпоТех Софком“ ЕАД, произтичащи от Договор за паричен заем от 20.10.2022 г. и Анекс от 31.03.2023 г. Съгласно Заключение по реда на чл. 72, ал. 2 от Търговския закон във връзка с Акт за назначаване на вещи лица № 20230407101443-3/20.04.2023 г. на Агенция по вписванията, паричната оценка на вземането възлиза в размер на 121 997,26 лв. Срещу тази сума Йовко Атанасов Атанасов записва 121 997 броя акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка от капитала на Дружеството.

В резултат на увеличаването на капитала Дружеството е вписана промяна в правната форма от еднолично акционерно дружество (ЕАД) в акционерно дружество (АД).

6. *Местата за търговия, на които са били допуснати емисиите финансови инструменти на емитента за последните три години.*

Финансови инструменти на Емитента не са допускани до търговия на място на търговия през последните три години.

7. *Брой на служителите към датата на изготвяне на документа за допускане за последните три години, както и информацията относно организационната структура на емитента, включително органиграма и описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност.*

брой на служителите

Към настоящия момент дружеството има 7 служители

организационна структура и органиграма

Едностепенна система на управление

Органите са Събрание на акционери и Съвет на директорите- контролен орган за взимане на решения

Отчетност и счетоводство- отговаря за осчетоводяването и отчетността на дружеството

отдел оценка на кредитоспособността и оценка на риска – одобряват заявките за кредити;

отдел специализирана служба – отговаря за спазване на изисквания за лични данни и пране на пари и финансиране на тероризъм



описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност

Съвет на директори – 3 лица, от които изпълнителен директор – 1 лице; съветници – 2 лица; отдел отчетност и счетоводство - 1 лице; отдел оценка на кредитоспособността и оценка на риска - 2 лица; Отдел специализирана служба – 2 лица;

в случай, че се използват подизпълнители за реализиране на свързани с дейността процеси, моля да се даде принципно описание на взаимоотношенията

.....

8. Информация за получени разрешения, лицензи и одобрения, ако са приложими към дейността на емитента.

Емитентът има регистрация в Българска народна банка и е вписан в Регистъра на финансовите институции (по чл.3а от Закона за кредитните институции) с Регистрационен № BGR00472 със заповед за вписване БНБ-36539/30.03.2023 г.

Преди преобразуването в АД, „Софком Лизинг“ ЕООД, с ЕИК 205003155 е било вписано в Регистъра на финансовите институции (по чл. 3а от Закона за кредитните институции) с регистрационен номер BGR00409 със заповед за вписване БНБ-103013/03.10.2018.

9. Професионални автобиографии на лицата, заемащи ръководни и контролни длъжности в емитента, включително следните допълнителни данни:

име, фамилия на лицето

Ирена Тодорова Вачева

<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Изпълнителен директор до 10.03.2026г.
<i>кратка професионална автобиография</i>	2018-досега - Председател на съвета на директорите и прокурист София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062 2018-досега -Изп. Директор на ИпоТех Софком АД, ЕИК 207296582 2011-2018- Изп. Директор на София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062 2009-2011 – Координатор в София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062 2008-2009- Асистент продукция в Дриймтийм 2008- Асистент продукция в Сиа Адвъртайзинг 2007 – Секретарка в Сиа Медия – Париж, Франция
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	Председател на съвета на директорите и прокурист София Комерс-Заложни Къщи АД
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Макком Залози – Северна Македония Макком Кеш – Северна Македония Имоушън Еоод, ЕИК 200249733, управител София Комерс – Заложни къщи Ад, ЕИК 131459062
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	Председател на съвета на директорите и прокурист София Комерс-Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такива
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Председател на съвета на директорите и прокурист София Комерс-Заложни Къщи АД

<i>име, фамилия на лицето</i>	Костадин Сашев Крантев
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Член на съвета на директорите до 10.03.2026г.
<i>кратка професионална автобиография</i>	От 04.2011 до сега: Ню Момент Ню Айдиас Къмпани ООД, на длъжности Експерт „Връзки с обществеността“, Ръководител „Реклама“, Директор От 09.2016 досега: София Комерс Заложни Къщи АД, на длъжности Директор „Връзки с инвеститори“, Маркетинг директор От 01.2015 досега: Гигаскан България ООД, основател и

	управител От 01.2015 досега: Футболен клуб Комета, основател и член на Управителния съвет От 11.2005 до 03.2011: Кота ПР Агенция ООД, на длъжност Експерт „Връзки с обществеността“ От 02.2004 до 06.2006: Инвестор медиа груп АД, на длъжност Журналист, редактор
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	Маркетинг директор в София Комерс- Заложни Къщи АД ЕИК 131459062
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062 Гигаскан България ООД, ЕИК 203365821 Футболен клуб Комета, ЕИК 176951663
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	Няма такива
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такива
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Не извършва такава дейност

<i>име, фамилия на лицето</i>	Петър Виденов Виденов
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Член на съвета на директорите до 10.03.2026г.
<i>кратка професионална автобиография</i>	От 2020 досега – Изп. Директор София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062 От 2023г – досега – член на съвета на директорите на ИпоТех Софком АД 2008-2020г. – Финансов анализатор и системен администратор на София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062 2008-2000- Регионален мениджър на София Комерс- Заложни Къщи АД, ЕИК 131459062
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	Изпълнителен директор в София Комерс- Заложни Къщи АД ЕИК 131459062
<i>информация за всички дружества,</i>	Изпълнителен директор в София Комерс- Заложни Къщи АД ЕИК

в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	131459062
информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма такива
информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	Изпълнителен директор в София Комерс- Заложни Къщи АД ЕИК 131459062
информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такива
информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Изп. Директор София Комерс- Заложни Къщи АД

10. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на емитента.

Членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи на "ИпоТех Софком" АД са декларирали пред Дружеството липса на наличен или потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Дружеството и техния личен интерес или други задължения. Членовете на ръководството ще спазват най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникването на такъв се задължават да го разкриват своевременно пред инвеститорите. Интересите на дружеството ще бъдат третираны равностойно, при възникване на конфликт на интереси. Допълнителни гаранции за това е, че мажоритарния акционер е публично дружество и спазва изискванията на ЗППЦК за разкриване на информация, съответно за сделки със свързани лица

11. Информация относно размера на платените възнаграждения (включително потенциално дължимите и отложени такива) и непарични обезщетения, които емитентът или неговите дъщерни дружества следва да заплатят на лицата по чл. 23, т. 20 от Правилата, за всички видове услуги, предоставяни на емитента или на неговите дъщерни дружества от тези лица.

На лицата, заемащи ръководни и контролни длъжности в Дружеството под формата на парични възнаграждения са изплатени следните суми:

- За 2020 г. – 17 хил. лева;
- За 2021 г. – 17 хил. лева;
- За 2022 г. – 17 хил. лева.

12. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на емитента.

Няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация срещу „ИпоТех Софком“ АД

13. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.

Няма образувани съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, които могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние

14. Информация за извънредни обстоятелства или събития, които биха се отразили върху печалбите/загубите за периода, обхванат във финансовите отчети, съдържащи се в документа за допускане.

На ръководството не са известни такива обстоятелства или събития. Въпреки това, в резултат от настоящата политическа и макроикономическа обстановка, характеризираща се с военнополитически конфликти, висока инфлация и политическа нестабилност, част или всички от бизнес направленията на Емитента могат да бъде възпрепятствани при упражняване на бизнес дейността си с оглед потенциални операционни и финансови затруднения, което от своя страна би довело до индиректен ефект върху Емитента и неговите финансови резултати.

15. Информация за регистрирани одитори на емитента

Галина Петрова Ковачка Дипломиран Експерт Счетоводител, Диплом №636
Адрес: София, ул. "Бистришко шосе" №1В, етаж 3, тел: 0888438460
Ел. поща: galina_kovach@yahoo.com, office@galinakovachka.com

Друга информация по преценка на емитента

Дейността на Емитента се състои изключително в представянето на заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество. За осигуряването на добра ликвидност, имотите, служещи за обезпечение, се намират в по-големи населени места или в области с активен пазар. Основното изискване за отпускане на заем е учредяването на ипотека върху предварително одобрен имот. С всеки клиент се работи индивидуално и се предлагат погасителни планове, които максимално удовлетворяват неговите нужди.

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

Към края на 2023 г. Дружеството планира кредитният му портфейл да бъде в размер на 7 000 000 лв.

Прогнозни приходи, разходи и печалба на „ИпоТех Софком“ АД (2024-2034 г.) хил. лв.

Година	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Кредитен портфейл	7,882	8,899	10,071	11,423	12,982	14,779	16,852	19,241	21,996	25,172	29,024
Лихвени приходи/22%/	1,540	1,734	1,958	2,216	2,513	2,856	3,251	3,707	4,233	4,839	5,538
Административни разходи/5%/	-350	-394	-445	-504	-571	-649	-739	-843	-962	-1,100	-1,259
Плащания по привилегировани акции	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	0
Брутна печалба	980	1,130	1,303	1,502	1,732	1,997	2,303	2,655	3,061	3,529	4,279
Данъци	-98	-113	-130	-150	-173	-200	-230	-265	-306	-353	-428
Нетна печалба	882	1,017	1,173	1,352	1,559	1,797	2,072	2,389	2,755	3,176	3,851

VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

По чл. 24 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Заверени от регистриран одитор финансови отчети на емитента за предходната финансова година, съответно консолидиран одитиран годишен отчет на групата, в случай че такъв се изготвя, включително докладът на регистрирания одитор относно заверените отчети;

Отчетите на дружеството са изготвени в съответствие с международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейския съюз.

Следва да се има предвид, че резултатите на дружеството през 2021 и 2022г. се отнасят за дружество „Софком Лизинг“ ЕООД, с ЕИК 205003155, пробразувано чрез промяна на правната форма в „Софком Лизинг“ ЕАД и в последствие през 2023г. в „ИпоТех Софком“ АД.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД За годината, приключила на 31 декември 2022 година – Одитиран

<i>(Всички суми са в хил. лева)</i>	2022	2021
Приходи от лихви, такси и неустойки	328	161
Разходи за лихви	(24)	(5)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	304	156
Други приходи от дейността, нето	24	78
Общо административни и други оперативни разходи	(130)	(118)
Печалба от дейността преди облагане с данъци	198	116
Разход за данък върху печалбата	(20)	(12)
Печалба за годината	178	104
Друг всеобхватен доход, нето от данък	0	0
Общо всеобхватен доход	178	104

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31 декември 2022 година - – Одитиран

<i>(Всички суми са в хил. лева)</i>	2022	2021
Парични наличности и еквиваленти	117	48
Предоставени кредити на клиенти, нето	3 645	1 258
Активи по отсрочени данъци	11	6
Имоти и оборудване	-	2
Други активи	11	13
ОБЩО АКТИВИ	3 784	1 327
<i>(Всички суми са в хил. лева)</i>	2022	2021
Задължения към персонала и за социално осигуряване	4	4
Задължения за данъци	24	16
Получени заеми	2 317	51
Други пасиви	5	-
ОБЩО ПАСИВИ	2 350	71
Акционерен капитал	1 000	1 000

Неразпределена печалба	256	152
Непокрита загуба	-	-
Текуща печалба/загуба	178	104
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	1 434	1 256
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	3 784	1 327

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ За годината, приключила на 31 декември 2022 година – Одитиран

(Всички суми са в хил. лева)	2022	2021
Парични потоци от основна дейност	266	123
Постъпления от лихви, такси и неустойки		
Плащания по предоставени кредити на клиенти	(3 704)	(1 068)
Постъпления от погасени кредити от клиенти	1 357	978
Плащания на доставчици	(22)	(15)
Плащания свързани с персонала, нето	(44)	(42)
Други потоци от основна дейност, нето	(26)	(4)
Нетни парични наличности използвани за основната дейност	(2 173)	(28)
Парични потоци от инвестиционна дейност		(1)
Покупка на имоти и оборудване		
Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности		(1)
Парични потоци от финансова дейност	3 000	280
Получени заеми		
Изплатени заеми	(755)	(230)
Платени лихви и такси по получени заеми	(2)	(2)
Други финансови разходи	(1)	(1)
Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности	2 242	47
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти	69	18
Парични наличности и еквиваленти към началото на периода	48	30
Парични наличности и еквиваленти към края на периода	117	48

2. В случай че са изтекли повече от 8 месеца от края на финансовата година, шестмесечни финансови отчети за текущата година;
3. Прогнозни баланс, отчети за приходите и разходите, и отчети за паричните потоци за финансовата година, следваща годината на последния заверен от регистриран одитор финансов отчет, които съдържат факторите, на които се базират прогнозните предположения и допускания.

Финансовите отчети са приложени към настоящия документ, както следва:

<i>Описание на финансовия отчет</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения“</i>
Годишен одитиран финансов отчет за 2022	Приложение 4.1
Одиторски доклад за 2022	Приложение 4.2
Прогнозни отчети	Приложение 12

VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ

По чл. 25 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

Декларация от емитента

С настоящото, Ирена Тодорова Вачева, в качеството ми на представляващ „ИпоТех Софком“ АД, ЕИК 207296582, декларирам следното:

За времето, през което инструментите са допуснати до търговия на пазар БЕАМ, следните документи са свободно достъпни за обществеността:

- а) устав на емитента;*
- б) всички документи, финансова информация за минали периоди, оценки, експертни становища и други документи, въз основа на които е изготвен документът за допускане;*
- в) финансовата информация на индивидуална или консолидирана основа за всяка от две финансови години, предхождащи годината, в която е изготвен документът за допускане.*

Мястото, където публично достъпните документи могат да бъдат намерени на хартиен или електронен носител, <http://www.ipoteh-sof.com>.

Декларатор,

*Ирена Тодорова Вачева⁴
Изпълнителен директор⁵*

Други общодостъпни документи:

<i>Описание на документа</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения”</i>
Устав на „ИпоТех Софком“ АД - https://portal.registryagency.bg/CR/Reports/ActiveConditionTabResult?uic=207296582	Приложение 1.2

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ

По чл. 26 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Описание на документа	Актуално към дата /dd.mm.yyyy/	Номер в Раздел „Приложения“
извлечение за актуално състояние от съответния търговски регистър, не по-късно от 30 (тридесет) дни от деня на подаване на заявлението за допускане до търговия на пазар ВЕАМ	18.05.2023	Приложение 1.1
устав на емитента		Приложение 1.2
информация за приети решения относно промени в устава, които все още не са вписани в съответния регистър		Приложения 2
Протокол от ОСА		Приложение 3
ГФО 2022		Приложение 4.1
Одиторски доклад		Приложение 4.2
Код от НСИ за основна икономическа дейност		Приложения 5
Индикативна цена		Приложения 6
Доклад на СД по чл.194, ал4 от ТЗ		Приложение 7
Договор за съветник		Приложение 8
Удодтоверение за ISIN-времена емисия		Приложение 9
Удодтоверение за ISIN, FISN, CFI-обикновени акции		Приложение 10
Удодтоверение за ISIN-привилегировани акции		Приложение 11
Прогнозни отчети		Приложение 12

Определения и съкращения на термините, използвани в документа за допускане

Използван термин	Определение
АД	Акционерно дружество
ВЕАМ	Bulgarian Enterprise Accelerator Market (Пазар ВЕАМ) организиран от Българска фондова борса АД
БВП	Брутен вътрешен продукт
BGN	български лев
БФБ АД	„Българска фондова борса“ АД
COVID-19	От англ. Coronavirus 2019 или Severe acute respiratory syndrome coronavirus 2 (Тежък остър респираторен синдром коронавирус 2)

ЕИК	Единен идентификационен код
Емитент/ Дружеството	„ИпоТех Софком“ АД
ЕС/Съюза	Европейския Съюз
ERM II	От англ. European Monetary Mechanism – Европейския Валутен Механизъм
EUR	евро
IPO	Първично публично предлагане
ЕБИТДА	“Earnings Before Interest, Taxes Depreciation & Amortization” (Приходи Преди Данъци, Такси, Лихви и амортизации)
Мажоритарен акционер	Акционер, притежаващ повече от половината от капитала и гласовете в ОСА на Дружеството.
Миноритарен акционер	Акционер, притежаващ по-малко от 5 на сто от капитала и гласовете в ОСА на Дружеството.
N/A	От англ. not applicable - неприложимо
Регламент (ЕС) 2017/1129	Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО
Устав под условие	приет на 23.05.2023 г. от акционерите на Дружеството нов устав, съдържащ текстове, отнасящи се до ВЕАМ, организиран от БФБ АД и Правилата на пазара ВЕАМ, който влиза в сила и ще се прилага след допускане на „ИпоТех Софком“ АД до търговия на този пазар.

Х. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

По чл. 14, ал. 1, т. 4 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Подробна информация относно предлагането

<i>настоящото предлагане представлява</i>	Първично публично предлагане на пазар ВЕАМ
<i>брой на предложените инструменти</i>	1 000 000 (един милион)
<i>валута на предлагането</i>	BGN
<i>ISIN код на временната емисия</i>	BG1500003238
<i>брой записани и платени инструменти, при които предлагането се счита за успешно</i>	300 000 (триста хиляди)
<i>всяко лице може да запише най-малко</i>	1 една акция
<i>възможност за удължаване сроковете за предлагане</i>	Не е предвидена
<i>възможност за прекратяване или отлагане на предлагането</i>	Предлагането може да бъде отложено до тридесет работни дни или прекратено само след оповестено на интернет страниците на пазар ВЕАМ, на емитента, на съветника и на обслужващия инвестиционен посредник Решение. Решението следва да бъде оповестено най-малко два дни преди оповестената дата за провеждане на IPO аукцион на борсата.

а. данни относно минималната цена на предлагането.**Ценови диапазон на предлагането (IPO Matching Range)**

<i>минимална цена</i>	3.00 (три) лева
<i>максимална цена</i>	3.00 (три) лева
<i>обща сума, която емитентът би получил вследствие на предлагането, в случай че всички предложени ценни книжа бъдат записани на минимална цена</i>	3 000 000 (три милиона) лева
<i>обща сума, която емитентът би получил вследствие на предлагането, в случай че всички предложени ценни книжа бъдат записани на максимална цена</i>	3 000 000 (три милиона) лева
<i>цена на удовлетворяване на поръчките</i>	Пазар ВЕАМ чрез уеб-сайта си и чрез системата за търговия Xetra T7, на която се провежда аукционът, оповестява цената на сключване на сделките. Цената на сключване на сделките е еднаква за всички участници.

б. начало и край на предлагането

<p>комитетът по управление на пазар ВЕАМ е допуснал финансовите инструменти при условията на първично предлагане със свое Решение:</p>	<p>№ и дата на решението и⁹ г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на емитента</p>	<p>Например: Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най-късно до dd.mm.yyyy г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на пазар ВЕАМ</p>	<p>Например: Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най-късно до dd.mm.yyyy г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на съветника</p>	<p>Например: Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най-късно до dd.mm.yyyy г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на обслужващия инвестиционен посредник</p>	<p>Например: Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най-късно до dd.mm.yyyy г.</p>
<p>дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на интернет-страницата на специализирана медия</p>	<p>Например: Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е най-късно до dd.mm.yyyy г.</p>
<p>начало на предлагането</p>	<p>Начало на публично предлагане е по-късната дата на оповестяване на съобщението за предлагането на интернет-страницата на пазар ВЕАМ и на страницата на емитента и на обслужващия инвестиционен посредник</p>
<p>продължителност на предлагането</p>	<p>Предлагането ще продължи до изчерпване на предлаганото количество акции, но не повече от една търговска сесия, в рамките на която се провежда IPO аукциона.</p>
<p>график на предлагането</p>	<ul style="list-style-type: none"> - дата на оповестяване: най-късно до dd.mm.yyyy г. - срок на Предлагането в дни: един работен ден, в рамките на който се провежда IPO аукциона - дата на провеждане на IPO аукциона на пазар ВЕАМ: ще бъде определена съвместно с Комитета по управление, след решението за допускане на Емисията до пазара ВЕАМ при условията на първично публично предлагане - Крайна дата на Предлагането: първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона.
<p>крайна дата на предлагането</p>	<p>Край на публичното предлагане е първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона.</p>

дата на оповестяване на резултатите от предлагането	Първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона.
---	--

в. информация относно член на Борсата, упълномощен да въведе поръчка в системата за търговия

наименование на борсовия член:	ИП „Юг Маркет“ ЕАД
идентификация на борсовия член в системата:	15900
подаване на поръчки за покупка:	Придобиване на акции може да бъде осъществено след като бъде подадена поръчка по образец през упълномощен инвестиционен посредник, член на борсата и участник на пазар БЕАМ

г. наименование на банката, в която ще бъде открита набирателната сметка

наименование на банката, в която е открита набирателната сметка	Обединена Българска банка АД
ред за връщане на набраните средства, в случай че предлагането не бъде успешно	Емитентът в рамките на пет работни дни уведомява банката, в която е открита набирателната сметка за резултата от подписката и публикува на интернет страниците на емитента, на обслужващия инвестиционен посредник и на съветника покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията, срока и реда за връщане на набраните суми.

г. информация относно приложимия аукцион

Приложим аукцион:	Xetra T7 IPO Аукцион за Българска фондова борса. За повече информация: https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/IPO_Auction_description_T7.pdf
Фази на аукциона	Описание
1. предварителна (Pre-trade) фаза	По време на предварителната фаза, чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува” от всички пазарни участници, както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки
2. Call фаза	Борсата оповестява определената фиксирана цена за изпълнение от името на водещия мениджър. По време на кол-фазата чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува” от всички пазарни участници, както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки.
3. IPO Freeze фаза	Въвеждането, модификацията или изтриването на поръчки се деактивира, за да може водещият мениджър да оцени пазарната ситуация. Цената на аукциона е определена с решение на ОСА на Емитента от 23.05.2023г. Отразяването на неговото решение става чрез въвеждане на цена „продава” по време на Freeze фазата, като цената „продава” следва да е в размер на определената с решението ОСА на Емитента

	фиксирана цена от 3.00 (три) лв. за нова акция. Поръчката „продава” на водещия мениджър се въвежда служебно от Борсата
4. фаза на определяне на цената (<i>Price determination</i>)	След въвеждането на поръчката на водещия мениджър БФБ АД инициира ръчно фазата на определяне на цената, изпълнявайки поръчките на фиксираната цена на аукциона. Удовлетворяването на поръчките се извършва на фиксираната цена на аукциона в размер на 3 (три) лева за една акция
Допустими видове поръчки:	Описание
1. Лимитирани поръчки	<p>Поръчки за покупка на определено количество акции при посочена лимитирана цена. С подаването на лимитирана поръчка всеки инвеститор се съгласява да получи акции на определената при IPO аукциона цена на предлагането, в случай че тази цена е по-ниска или равна от подадената от него цена. Лимитираните поръчки могат да бъдат изпълнени цялостно или частично. Лимитирани поръчки с цена различна от 3,00 (три) лв. за една акция ще бъдат изтривани служебно от борсата.</p> <p>„Метода на най-големия остатък“:</p> <p>При подадени поръчки, надвишаващи общото количество на предлаганите акции, всички поръчки ще бъдат удовлетворени на пропорционален принцип, чрез използване на „Метода на най-големия остатък“. Потенциалните инвеститори могат да намерят подробно описание на Метода на следния адрес: https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/BEAM/IPO_Auction_description_largest_remainder_method</p>
2. Пазарни поръчки	<p>Поръчки за покупка на определено количество акции, които не съдържат цена. С подаването на пазарна поръчка, всеки инвеститор се съгласява да получи акции на определената при IPO аукциона цена на предлагането. Пазарната поръчка може да бъде изпълнена цялостно или частично. Пазарните поръчки се изпълняват с приоритет спрямо лимитираните поръчки.</p> <p>Инвеститорите следва да имат предвид, че при подадени поръчки, надвишаващи общото количество на предлаганите акции, всички поръчки ще бъдат удовлетворени на пропорционален принцип, по „Метода на най-големия остатък“. Описанието на метода може да бъде намерено на следния интернет адрес https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/BEAM/IPO_Auction_description_largest_remainder_method.pdf</p>

По чл. 14, ал. 1, т. 5 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

Друга информация по преценка на емитента

условия и ред за прехвърлянето на права върху записаните	Не се предвижда
--	-----------------

акции																																																																																																																																												
начин на образуване на цената, на която се предлагат акциите	<p>Оценката на Дружеството се основава на допускането, че дисконтираната настояща стойност на бъдещите печалби с дисконтова норма, отразяваща потенциалния риск и съответно очакваната възвръщаемост на инвестицията, е най-надеждният индикатор за стойността на оценявания обект.</p> <p>Приходите от основна дейност за съответната година са планирани в размер на 22% от размера на кредитният портфейл в началото на годината, като кредитният портфейл в края на всяка година нараства с пълният размер на реализираната през съответната година печалба. Към края на 2023 г. Дружеството планира кредитният му портфейл да бъде в размер на 7 000 000 лв.</p> <p>Прогнозни приходи, разходи и печалба на „ИпоТех Софком“ АД (2024-2034 г.) хил. лв.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Година</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> <th>2034</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Кредитен портфейл</td> <td>7,882</td> <td>8,899</td> <td>10,071</td> <td>11,423</td> <td>12,982</td> <td>14,779</td> <td>16,852</td> <td>19,241</td> <td>21,996</td> <td>25,172</td> <td>29,024</td> </tr> <tr> <td>Лихвени приходи/22%/</td> <td>1,540</td> <td>1,734</td> <td>1,958</td> <td>2,216</td> <td>2,513</td> <td>2,856</td> <td>3,251</td> <td>3,707</td> <td>4,233</td> <td>4,839</td> <td>5,538</td> </tr> <tr> <td>Административни разходи/5%/</td> <td>-350</td> <td>-394</td> <td>-445</td> <td>-504</td> <td>-571</td> <td>-649</td> <td>-739</td> <td>-843</td> <td>-962</td> <td>-1,100</td> <td>-1,259</td> </tr> <tr> <td>Плащания по привилегировани акции</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>-210</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Брутна печалба</td> <td>980</td> <td>1,130</td> <td>1,303</td> <td>1,502</td> <td>1,732</td> <td>1,997</td> <td>2,303</td> <td>2,655</td> <td>3,061</td> <td>3,529</td> <td>4,279</td> </tr> <tr> <td>Данъци</td> <td>-98</td> <td>-113</td> <td>-130</td> <td>-150</td> <td>-173</td> <td>-200</td> <td>-230</td> <td>-265</td> <td>-306</td> <td>-353</td> <td>-428</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба</td> <td>882</td> <td>1,017</td> <td>1,173</td> <td>1,352</td> <td>1,559</td> <td>1,797</td> <td>2,072</td> <td>2,389</td> <td>2,755</td> <td>3,176</td> <td>3,851</td> </tr> </tbody> </table> <p>Основните оперативни разходи на Дружеството се планира да бъдат за външни услуги и за персонал, като за съответната година са планирани в размер на 5% от размера на кредитният портфейл в началото на годината. Другите съществени разходи на Дружеството ще бъдат плащанията по привилегированите акции в размер на 210 000 лв. годишно.</p> <p>За определяне на бъдещата стойност на Дружеството, след конвертирането на привилегированите акции в обикновени, се вземат получените прогнозни стойности на нетната печалба за 2034 г. Компанията се оценява с коефициент Цена/Печалба 11. За определяне на настоящата стойност на Дружеството, получените прогнозни стойности се привеждат към настоящия период с помощта на коефициент на дисконтиране в размер на 11%.</p> <p>Прогнозна пазарна капитализация на „ИпоТех Софком“ АД в края на периода (2034 г.) в хил.лв.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Норма на дисконтиране</th> <th>10%</th> <th>11%</th> <th>12%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P/E=10</td> <td>13,499</td> <td>12,220</td> <td>11,072</td> </tr> <tr> <td>P/E=11</td> <td>14,849</td> <td>13,442</td> <td>12,179</td> </tr> <tr> <td>P/E=12</td> <td>16,199</td> <td>14,664</td> <td>13,286</td> </tr> </tbody> </table> <p>Прогнозна цена на обикновените акции на „ИпоТех Софком“ АД в края на периода (2034 г.) в хил.лв.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Норма на дисконтиране</th> <th>10%</th> <th>11%</th> <th>12%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P/E=10</td> <td>3.37</td> <td>3.05</td> <td>2.77</td> </tr> <tr> <td>P/E=11</td> <td>3.71</td> <td>3.36</td> <td>3.04</td> </tr> <tr> <td>P/E=12</td> <td>4.05</td> <td>3.67</td> <td>3.32</td> </tr> </tbody> </table>												Година	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Кредитен портфейл	7,882	8,899	10,071	11,423	12,982	14,779	16,852	19,241	21,996	25,172	29,024	Лихвени приходи/22%/	1,540	1,734	1,958	2,216	2,513	2,856	3,251	3,707	4,233	4,839	5,538	Административни разходи/5%/	-350	-394	-445	-504	-571	-649	-739	-843	-962	-1,100	-1,259	Плащания по привилегировани акции	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	0	Брутна печалба	980	1,130	1,303	1,502	1,732	1,997	2,303	2,655	3,061	3,529	4,279	Данъци	-98	-113	-130	-150	-173	-200	-230	-265	-306	-353	-428	Нетна печалба	882	1,017	1,173	1,352	1,559	1,797	2,072	2,389	2,755	3,176	3,851	Норма на дисконтиране	10%	11%	12%	P/E=10	13,499	12,220	11,072	P/E=11	14,849	13,442	12,179	P/E=12	16,199	14,664	13,286	Норма на дисконтиране	10%	11%	12%	P/E=10	3.37	3.05	2.77	P/E=11	3.71	3.36	3.04	P/E=12	4.05	3.67	3.32
	Година	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034																																																																																																																																
	Кредитен портфейл	7,882	8,899	10,071	11,423	12,982	14,779	16,852	19,241	21,996	25,172	29,024																																																																																																																																
	Лихвени приходи/22%/	1,540	1,734	1,958	2,216	2,513	2,856	3,251	3,707	4,233	4,839	5,538																																																																																																																																
	Административни разходи/5%/	-350	-394	-445	-504	-571	-649	-739	-843	-962	-1,100	-1,259																																																																																																																																
	Плащания по привилегировани акции	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	-210	0																																																																																																																																
	Брутна печалба	980	1,130	1,303	1,502	1,732	1,997	2,303	2,655	3,061	3,529	4,279																																																																																																																																
	Данъци	-98	-113	-130	-150	-173	-200	-230	-265	-306	-353	-428																																																																																																																																
	Нетна печалба	882	1,017	1,173	1,352	1,559	1,797	2,072	2,389	2,755	3,176	3,851																																																																																																																																
	Норма на дисконтиране	10%	11%	12%																																																																																																																																								
P/E=10	13,499	12,220	11,072																																																																																																																																									
P/E=11	14,849	13,442	12,179																																																																																																																																									
P/E=12	16,199	14,664	13,286																																																																																																																																									
Норма на дисконтиране	10%	11%	12%																																																																																																																																									
P/E=10	3.37	3.05	2.77																																																																																																																																									
P/E=11	3.71	3.36	3.04																																																																																																																																									
P/E=12	4.05	3.67	3.32																																																																																																																																									

	<p>Стойността на обикновени акциите е определена като стойността на Дружеството като цяло е разделена на бъдещият брой обикновени акции в обръщение, след конвертирането на привилегированите акции в обикновени.</p> <p>Настояща стойност на плащанията по привилегированите акции на „ИпоТех Софком“ АД в лв.</p> <table border="1" data-bbox="363 495 1474 819"> <thead> <tr> <th>Година</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> <th>2032</th> <th>2033</th> <th>Настояща стойност на плащанията по прив. акции в лв.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Плащания по привилегировани акции в лв.</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td>0.21</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Стойност при норма на дискотиране - 10%</td> <td>0.19</td> <td>0.17</td> <td>0.16</td> <td>0.14</td> <td>0.13</td> <td>0.12</td> <td>0.11</td> <td>0.10</td> <td>0.09</td> <td>0.08</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td>Стойност при норма на дискотиране - 11%</td> <td>0.19</td> <td>0.17</td> <td>0.15</td> <td>0.14</td> <td>0.12</td> <td>0.11</td> <td>0.10</td> <td>0.09</td> <td>0.08</td> <td>0.07</td> <td>1.24</td> </tr> <tr> <td>Стойност при норма на дискотиране - 12%</td> <td>0.19</td> <td>0.17</td> <td>0.15</td> <td>0.13</td> <td>0.12</td> <td>0.11</td> <td>0.09</td> <td>0.08</td> <td>0.08</td> <td>0.07</td> <td>1.19</td> </tr> </tbody> </table> <p>Стойността на привилегированите акции е определена като към стойността на обикновените акции е добавена дискотираната настояща стойност на бъдещите дивидентни плащания по привилегированите акции.</p> <p>Прогнозна цена на привилегированите акции на „ИпоТех Софком“ АД в края на периода (2034 г.) в хил.лв.</p> <table border="1" data-bbox="379 1171 1121 1319"> <thead> <tr> <th>Норма на дискотиране</th> <th>10%</th> <th>11%</th> <th>12%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P/E=10</td> <td>4.67</td> <td>4.29</td> <td>3.95</td> </tr> <tr> <td>P/E=11</td> <td>5.00</td> <td>4.60</td> <td>4.23</td> </tr> <tr> <td>P/E=12</td> <td>5.34</td> <td>4.90</td> <td>4.51</td> </tr> </tbody> </table>	Година	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Настояща стойност на плащанията по прив. акции в лв.	Плащания по привилегировани акции в лв.	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21		Стойност при норма на дискотиране - 10%	0.19	0.17	0.16	0.14	0.13	0.12	0.11	0.10	0.09	0.08	1.29	Стойност при норма на дискотиране - 11%	0.19	0.17	0.15	0.14	0.12	0.11	0.10	0.09	0.08	0.07	1.24	Стойност при норма на дискотиране - 12%	0.19	0.17	0.15	0.13	0.12	0.11	0.09	0.08	0.08	0.07	1.19	Норма на дискотиране	10%	11%	12%	P/E=10	4.67	4.29	3.95	P/E=11	5.00	4.60	4.23	P/E=12	5.34	4.90	4.51
Година	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Настояща стойност на плащанията по прив. акции в лв.																																																																		
Плащания по привилегировани акции в лв.	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21																																																																			
Стойност при норма на дискотиране - 10%	0.19	0.17	0.16	0.14	0.13	0.12	0.11	0.10	0.09	0.08	1.29																																																																		
Стойност при норма на дискотиране - 11%	0.19	0.17	0.15	0.14	0.12	0.11	0.10	0.09	0.08	0.07	1.24																																																																		
Стойност при норма на дискотиране - 12%	0.19	0.17	0.15	0.13	0.12	0.11	0.09	0.08	0.08	0.07	1.19																																																																		
Норма на дискотиране	10%	11%	12%																																																																										
P/E=10	4.67	4.29	3.95																																																																										
P/E=11	5.00	4.60	4.23																																																																										
P/E=12	5.34	4.90	4.51																																																																										
<p><i>намерение от страна на лица, които са пряко свързани с управлението на емитента в предлагането</i></p>	<p>От страна на акционерите със съществено участие в Дружеството-София Комерс - Заложни къщи АД- е заявено пред Емитента, че ще участват в настоящото увеличение на капитала.</p> <p>С подписването на настоящия документ за допускане от името на акционерите със съществено участие в Дружеството - се поема ангажимент и се изразява намерението им да не продават и да не се разпореждат по друг начин с акции на Дружеството, в размер по-голям от 2 на сто от капитала, за период от 1 (една) година, считано от допускането на акциите на дружеството до търговия на пазар ВЕАМ, с изключение на:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Случаите на прехвърляне на акции на служители на Дружеството и на дружествата от неговата група (в случай, че има такава). 2. Случаите на прехвърляне на акции в размер над 80 000 броя акции, при преценка от страна на мажоритарния акционер, че подобно прехвърляне би допринесло за осъществяване на стратегическите цели на Дружеството. 3. Разпореждане с акции, придобити от Мажоритарния акционер, пряко или чрез свързани лица, след датата на допускането на акциите на дружеството до търговия на пазар ВЕАМ. <p>С цел избягване на всякакво съмнение, Мажоритарният акционер може да се разпорежда свободно с акции на Дружеството, придобити след датата на допускането на акциите на дружеството до търговия на пазар ВЕАМ.</p>																																																																												
<p><i>разходи, които ще</i></p>	<p>15 000 лв.</p>																																																																												

<i>бъдат направени във връзка с предлагането</i>	
<i>медии и места, на които ще бъде оповестено предлагането</i>	www.x3news.com https://ugmarket.com/ https://ipoteh-sof.com/ https://www.tokushev-lawoffice.com
<i>водец мениджър по предлагането</i>	„Юг Маркет“ ЕАД