



София Комерс *Кредит Груп* АД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на
„СОФИЯ КОМЕРС КРЕДИТ ГРУП” АД, гр. София
за 2009 г.

София, 2010 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ, РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА „СОФИЯ КОМЕРС КРЕДИТ ГРУП“ АД. БЪДЕЩИ ПЕРСПЕКТИВИ

1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО
2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ
3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА
4. ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА РАЗКРИВАНЕ

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

VI. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

VII. СЛУЧАИ, ПРИРАВНЕНИ НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФИЯ КОМЕРС КРЕДИТ ГРУП“ АД

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ ПРЕЗ 2009 ГОДИНА

X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

XI. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

XII. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

XIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

XIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО

XV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА

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

XVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНОВИ, КРЕДИТЕН, ЛИКВИДЕН РИСК И РИСК НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

XIX. ПЛАНИРАНА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА

XX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

I. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ, РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА „СОФИЯ КОМЕРС КРЕДИТ ГРУП“ АД. БЪДЕЩИ ПЕРСПЕКТИВИ

1. Основна информация за Дружеството

Наименованието на Дружеството е „София Комерс Кредит Груп“ АД.

Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Дианабад, ул. Васил Калчев, бл. 58, ателие №6.

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

От своето учредяване до датата на изготвяне на настоящия документ по партидата на „София Комерс Кредит Груп“ АД не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството и не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на „София Комерс Кредит Груп“ АД;

„София Комерс Кредит Груп“ АД не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността си;

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, не са налице висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента;

2. Капиталови ресурси

История на акционерния капитал на емитента

- Дружеството е регистрирано с решение 1 на Софийски градски съд от 04.08.2006 г. с капитал 500 000 лева, разпределени в 5000 дяла;
- С решение 2 на Софийски градски съд от 24.08.2006 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 000 000 лева, разпределен в 10 000 дяла по 100 лева;
- С решение 3 на Софийски градски съд от 22.01.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 500 000 лева, разпределен в 15 000 дяла по 100 лева;
- С решение 4 на Софийски градски съд от 07.03.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 1 900 000 лева, разпределен в 19 000 дяла по 100 лева;
- С решение 5 на Софийски градски съд от 14.03.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен на 2 430 000 лева, разпределен в 24 300 по 100 лева;
- С решение 6 на Софийски градски съд от 16.03.2007 г. е поправена явна фактическа грешка в решението от 14.03.2007г по партидата на дружеството относно номера на фирменото дело на съдружника „София Комерс - Заложни къщи“ АД, което следва да се чете номер 16793/ 1993г. Капиталът на Дружеството е в размер на 2 430 000 лева, разпределен в 24 300 по 100 лева;
- С решение 7 на Софийски градски съд от 04.05.2007 г. капиталът на Дружеството е увеличен чрез непарична вноска - недвижим имот, съгласно съдебно-техническа

оценителна експертиза, приета с определение на СГС, ФО, 5 състав от 17.04.2007г по дело номер 194 /2007г на 3 104 400 лева, разпределен в 31 044 по 100 лева;

- Увеличение на капитала, извършено м. февруари 2008г., в размер на 1 400 000 лв. от 3 104 400 лв. до 4 504 000 лв. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка. Акциите са с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.
- Увеличение на капитала, извършено м. април 2008г., в размер на 799 760 лв. от 4 504 400 лв. до 5 304 160 лв. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка. Акциите са с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.
- Увеличение на капитала, извършено м. юли 2008г., в размер на 1 695 840 лв. от 5 304 160 лв. до 7 000 000 лв. Акциите са поименни и безналични, с номинална стойност 1 лв. всяка. Акциите са с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.

Други изменения в капитала не са настъпвали.

3. Резултати от дейността

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

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

Отпусканите заеми са между 10 000 лв и 450 000 лв. Те могат да достигнат 80% от оценъчната стойност на обезпечението. Максималният период на изплащане е 5 години. За краткосрочни заеми до една година лихвите варират между 4-5% месечно, а при дългосрочните заеми достигат 3,5% месечно.

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

Основни погасителни схеми са:

- анюитетни вноски;
- погасяване само на месечна лихва и гратисен период по главницата;

- схема договорена с клиента, в зависимост от сезонността на приходите му.

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

Стойността на недвижимите имоти се определя в зависимост от:

- Типа на недвижимия имот - жилищен имот (апартамент, къща), гараж, таванско помещение, земя и т.н.
- Вида на строителство - най-високо се оценява монолитното строителство и новото строителство, а на по-ниска стойност - ЕПК и панелните имоти.
- Година на строителство - годината на строителство се свързва с амортизацията на имота, необходимостта от основни ремонти, саниране и др.
- Състояние на недвижимия имот - на по-висока стойност се оценяват недвижими имоти в добро състояние, след направен ремонт (основен или текущ).
- Подобрения - недвижими имоти с направени подобрения - външна или вътрешна топлоизолация, шумоизолация и др. се оценяват на по-висока стойност.
- Състояние на сградата, в която се намира имота - състоянието на сградата, в която се намира недвижимия имот, предлаган за обезпечение по кредит, е допълнителен критерий за оценка на имота, като по-висока стойност се придава на сгради, които са в добро състояние (няма течове, пукнатини, паднала мазилка по външната фасада на сградата и общите помещения).
- Местоположение на имота - местоположението на имота е друг важен фактор, определящ привлекателността на имота, респективно възможността за неговата продажба. Имоти, чието местонахождение е предпочитано за дадено населено място, се оценяват на по-висока стойност.
- Наличие на застраховка на имота - застрахованите недвижими имоти, чиято застраховка изтича след падежа на кредита, се оценяват на по-висока стойност в случай, че застрахователната сума покрива размера на кредита и ипотечарният длъжник прехвърля застраховката в полза на кредитора.
- Наличието на застраховка на имота в полза на Дружеството се отразява в договора за кредит, като се обвързва правото на получаване на обезщетението по застраховката с предоставения кредит.
- След пълното погасяване на кредита кредиторът връща оригинала на застрахователната полица и собственика на имота прехвърля правото на застрахователно обезщетение в негова полза. В случай, че настъпи застрахователно събитие след погасяване на кредита и преди прехвърляне на застраховката в полза на собственика на имота, Дружеството изплаща на собствениците на имота пълния размер на получената от застрахователя сума.

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

За отчетният период, включително и за след приключване на финансовата година, на емитента не е известна информацията относно договорености, поради което биха могли да настъпят промени в относителния дял облигации от настоящи облигационери.

Към края на 2009 година дружеството има вземания в размер на 811 000 лв., върху които е признато право на принудително изпълнение. За тези вземания има издадени заповеди за изпълнение и изпълнителни листове в полза на дружеството и за събирането им са заведени изпълнителни производства. Вземанията съдържат просрочена лихва и предсрочно изискуема главница по кредити, отпуснати от дружеството.

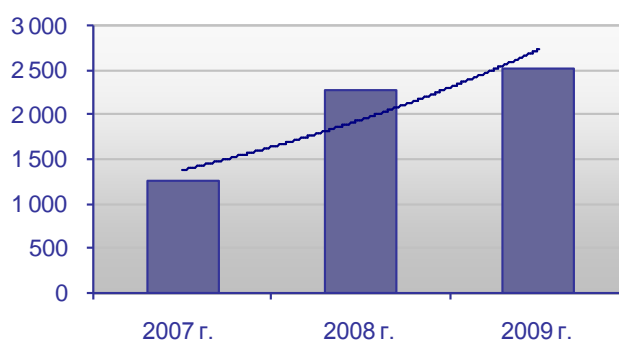
Съществени компоненти на постъпленията и разходите

Приходи на дружеството

През последната финансова година Дружеството е реализирало ръст на приходите си от 10% на годишна база.

Приходи на “София Комерс Кредит Груп” АД

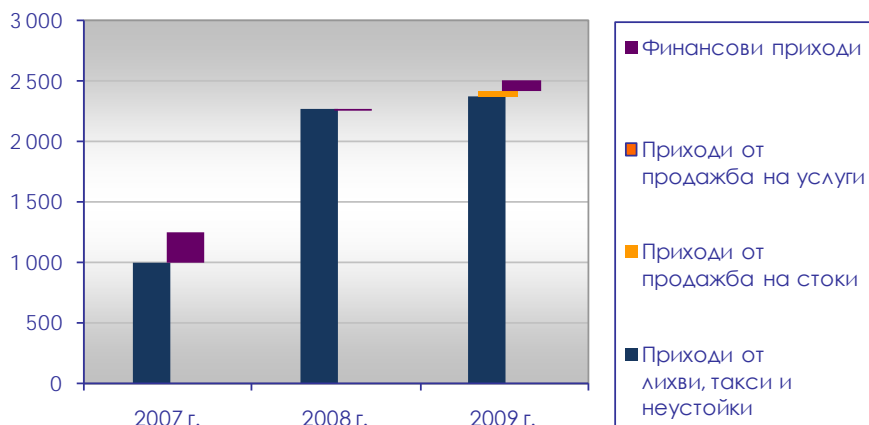
Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
ПРИХОДИ (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516
Ръст (2006 г. - 2008 г.)		80%	10%



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

Структура на приходите на “София Комерс Кредит Груп” АД

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Приходи от лихви, такси и неустойки	1 005	2 281	2 382
Приходи от продажба на стоки	0	0	48
Приходи от продажба на услуги	0	0	0
Други приходи	0	0	0
Финансови приходи	264	1	86
Общо приходи (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516



През 2009 г. „София Комерс Кредит Груп“ АД реализира увеличение на приходите с 10% спрямо тези през 2008 г. Общият размер на приходите е 2 516 хил. лв. спрямо 2 282 хил. лв. за 2008 г. Ръстът от 10% се дължи основно на увеличаване на приходите от лихви от 2 281 хил. лв. през 2008 г. на 2 382 хил. лв. през 2009 г. и финансовите приходи от 1 хил. лв. за 2008 г. на 86 хил. лв. за 2009 г.

Приходите от продажба на стоки се увеличават с 48 хил. лв. а приходи от продажба на услуги не са реализирани през 2009 г.

Основните приходи на дружеството – 95% от общите приходи, се формират от лихви по предоставени кредити. Този факт отразява високата степен на специализация на дружеството в отпускането на заеми и ефективно управление на паричните средства.

Коефициент на рентабилност на приходите

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

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Приходи (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516
Нетен финансов резултат (в хил. лв.)	823	370	831
Коефициент на рентабилност	0.65	0.16	0.33



Коефициент на ефективност на приходите

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

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Приходи (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516
Разходи (в хил. лв.)	511	1 819	1 594
Коефициент на ефективност	0.40	0.80	0.63



Коефициентът на ефективност на приходите следва да не бъде по-голям от 0,95. Както е видно от таблицата, дружеството изпълнява това изискване и през 2009 г.

Основните фактори, които водят до увеличаване на приходите през 2009 г. могат да бъдат класифицирани в следните основни групи:

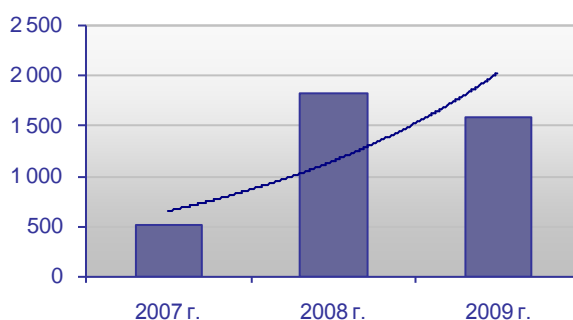
- Екстензивни фактори – увеличаване на броя на отпуснатите кредити и повишаване бързината на отпускане;
- Интензивни фактори – повишаване на качеството на обслужване и оптимизиране на условията за отпускане на кредити.

Разходи на дружеството

През последната финансова година Дружеството е намалило разходите си с 12% от 1 819 хил. лв. за 2008 г. на 1 594 хил. лв. за 2009 г.

Разходи на “София Комерс Кредит Груп” АД

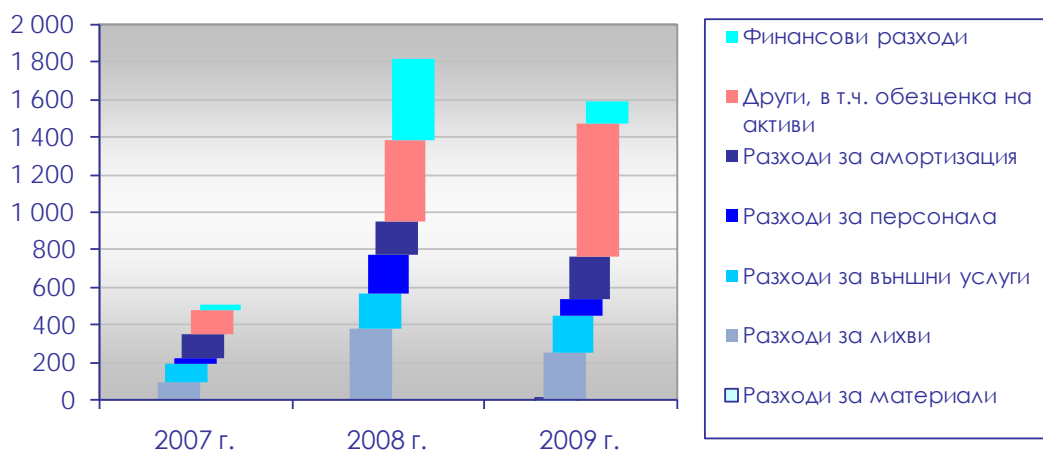
Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
РАЗХОДИ (в хил. лв.)	511	1 819	1 594
РЪСТ (2005 г. - 2006 г.)		256%	-12%



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

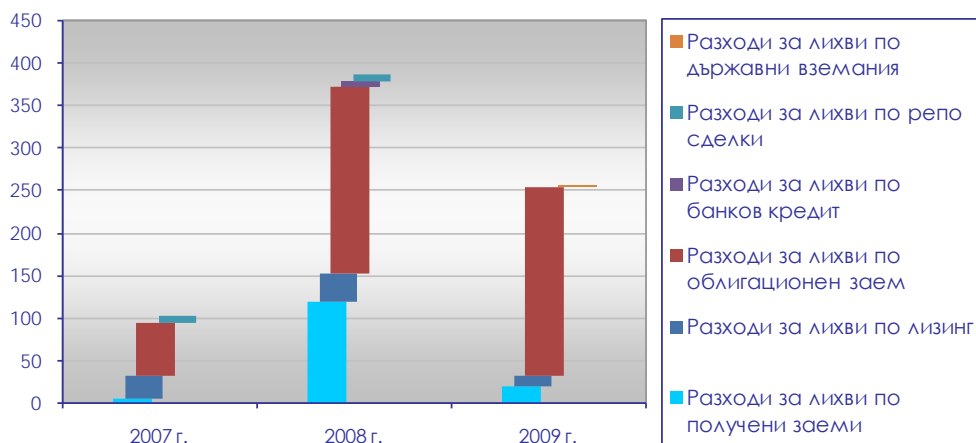
Структура на разходите на “София Комерс Кредит Груп” АД

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Разходи за материали	0	0	5
Разходи за лихви	104	385	255
Разходи за външни услуги	99	188	195
Разходи за персонала	30	204	89
Разходи за амортизация	128	172	222
Други, в т.ч. обезценка на активи	128	435	709
Финансови разходи	22	435	119
Общо разходи (в хил. лв.)	511	1 819	1 594



Основните разходни компоненти на разходите за лихви са следните:

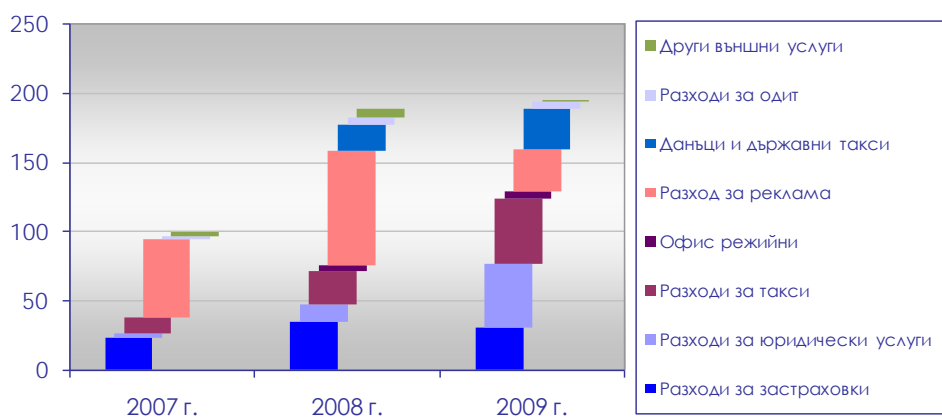
Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Разходи за лихви по получени заеми	7	119	20
Разходи за лихви по лизинг	26	33	13
Разходи за лихви по облигационен заем	61	220	220
Разходи за лихви по банков кредит	0	6	0
Разходи за лихви по репо сделки	10	7	0
Разходи за лихви по държавни вземания	0	0	2
Общо разходи за лихви (в хил. лв.)	104	385	255



Основния компонент, който води до намаляване на разходите за лихви са разходите за лихви по получени заеми.

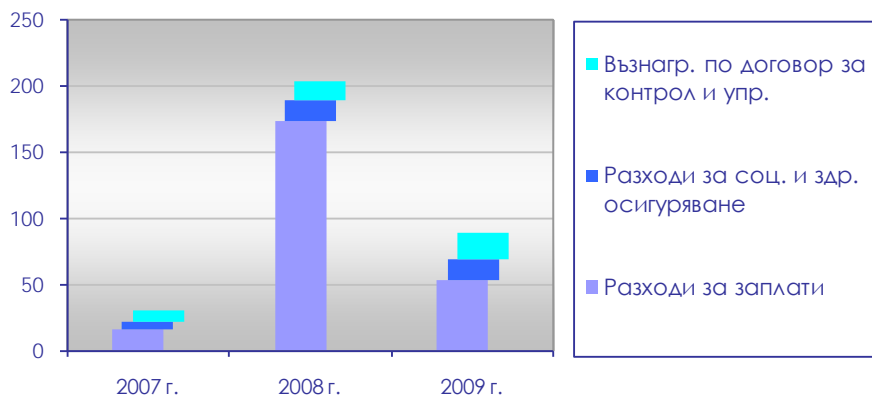
Разходите за външни услуги нарастват с 4% от 188 хил. лв. на 195 хил. лв. Основните разходни компоненти на разходите за външни услуги са следните:

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Разходи за застраховки	23	34	30
Разходи за юридически услуги	3	13	46
Разходи за такси	12	24	47
Офис режийни	0	4	6
Разход за реклама	56	83	30
Данъци и държавни такси	0	19	29
Други външни услуги	3	6	1
Разходи за одит	2	5	6
Общо разходи за външни услуги (в хил. лв.)	99	188	195



Разходите за персонала намаляват с 56% от 204 хил. лв. на 89 хил. лв. за 2009 г. Основните разходни компоненти на разходите за персонала са както следва:

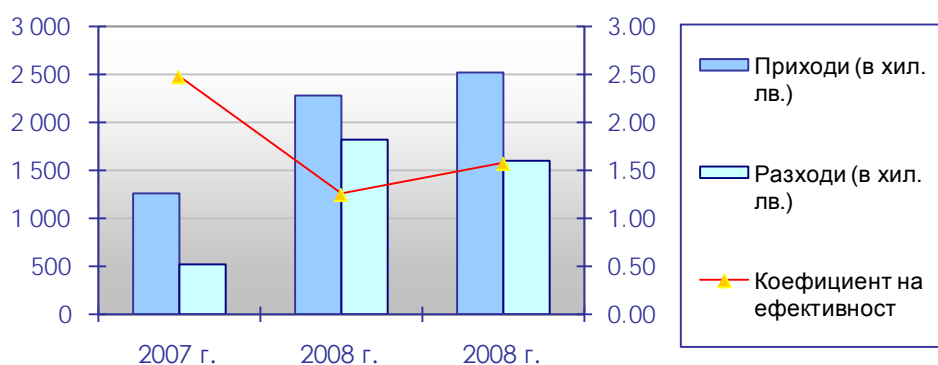
Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Разходи за заплати	16	174	53
Разходи за соц. и здр. осигуряване	6	16	16
Възнагр. по договор за контрол и упр.	8	14	20
Общо разходи за персонала (в хил. лв.)	30	204	89



Коефициент на ефективност на разходите

Коефициентът на ефективност на разходите дава информация какъв приход се реализира с един лев разход.

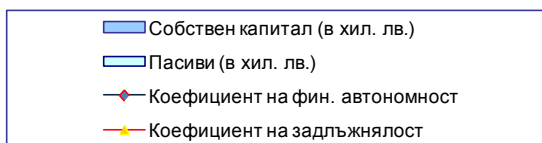
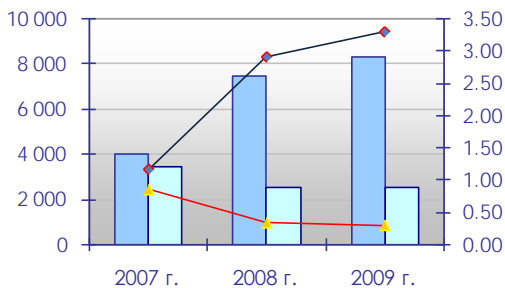
Година	2007 г.	2008 г.	2008 г.
Приходи (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516
Разходи (в хил. лв.)	511	1 819	1 594
Коефициент на ефективност	2.48	1.25	1.58



Коефициентът на ефективност на разходите следва да не бъде по-малък от 1,00. Както е видно от таблицата, дружеството изпълнява това изискване и подобрява стойността на коефициента през 2009 г.

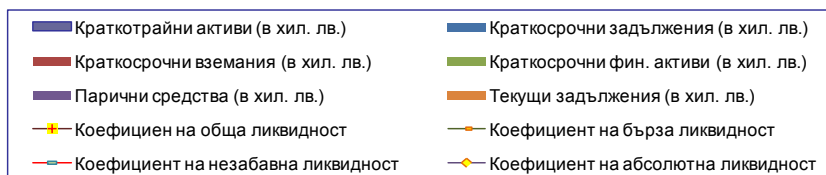
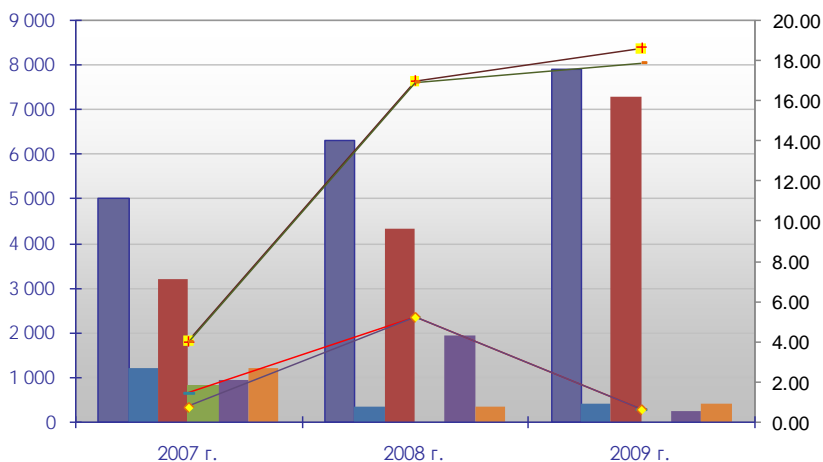
Показатели за финансова автономност и задължняост

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Собствен капитал (в хил. лв.)	3 988	7 455	8 285
Пасиви (в хил. лв.)	3 436	2 554	2 502
Коефициент на фин. автономност	1.16	2.92	3.31
Коефициент на задължняост	0.86	0.34	0.30



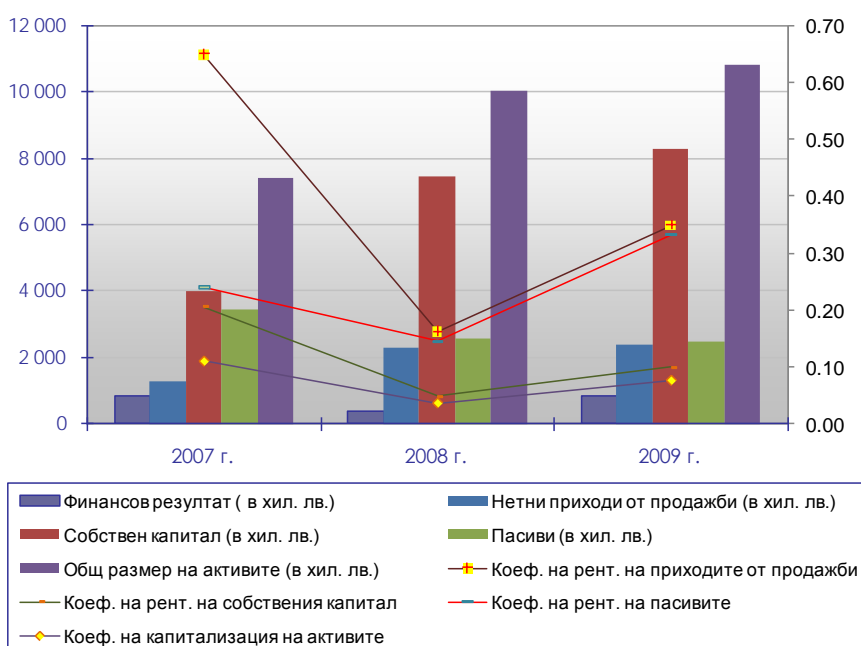
Показатели за ликвидност

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Краткотрайни активи (в хил. лв.)	5 025	6 318	7 897
Краткосрочни задължения (в хил. лв.)	1 245	372	424
Краткосрочни вземания (в хил. лв.)	3 208	4 350	7 298
Краткосрочни фин. активи (в хил. лв.)	832	0	0
Парични средства (в хил. лв.)	959	1 945	279
Текущи задължения (в хил. лв.)	1 245	372	424
Коефициен на обща ликвидност	4.04	16.98	18.63
Коефициент на бърза ликвидност	4.02	16.92	17.87
Коефициент на незабавна ликвидност	1.44	5.23	0.66
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.77	5.23	0.66



Показатели за рентабилност

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Финансов резултат (в хил. лв.)	823	370	831
Нетни приходи от продажби (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 382
Собствен капитал (в хил. лв.)	3 988	7 455	8 285
Пасиви (в хил. лв.)	3 436	2 554	2 503
Общ размер на активите (в хил. лв.)	7 424	10 009	10 787
Коеф. на рент. на приходите от продажби	0.65	0.16	0.35
Коеф. на рент. на собствения капитал	0.21	0.05	0.10
Коеф. на рент. на пасивите	0.24	0.14	0.33
Коеф. на капитализация на активите	0.11	0.04	0.08



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

Специфичното поле на дейност, в което Дружеството оперира, изисква конкуренцията да се разглежда в широкия смисъл на думата, в който случай конкуренти са всички участници на паричния пазар в България, предлагащи небанково краткосрочно и средносрочно финансиране.

Анализът на дейността на "София Комерс Кредит Груп" АД показва наличието на множество конкурентни предимства, които предопределят способността им за поддържане на равнището на доходност и успехи в конкурентната среда. Основните фактори и предпоставки, които определят високото равнище на конкурентоспособност на Дружеството са следните:

- Ефективна организация на работата и бързина при отпускане на кредита;
- Липса на необходимост от доказване на доходи;
- Възможност за ползване на заем дори при наличие на просрочия по предишен или друг текущ кредит;

- Неангажиране на трети лица в кредитната сделка като поръчители, гаранتي, солидарни длъжници (в случаите, в които заложеното или ипотекирано имущество не е семейна собственост);
- Необвързаност с продажба на допълнителни услуги (поддръжка на сметки, ползване на дебитни или кредитни карти, плащане на комунални разходи и др.), които водят до оскъпяване на заемните средства;
- Липса на съпътстващи разходи по оценка на залаганото или ипотекирано имущество и застраховка на същото, както и на такси по отпускане на кредита.
- Наложена търговска марка и добра репутация;
- Ефект на опита.

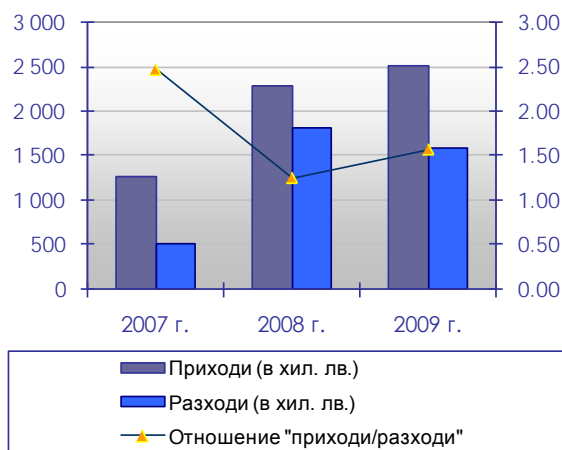
Отрицателно на конкурентноспособността на Дружеството могат да повлияят:

- повишената активност на банките в областта на кредитната дейност;
- навлизане на пазара на нови компании;
- спад на лихвените нива.

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

Отношението "приходи/разходи" за 2009 г. остава на сравнително същото ниво спрямо 2008 г. Състоянието се илюстрира на следващата таблица и графика:

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Приходи (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516
Разходи (в хил. лв.)	511	1 819	1 594
Отношение "приходи/разходи"	2.48	1.25	1.58



Основните фактори довели до запазване на отношението между приходите и разходите през изминалата финансова година са следните:

- Намаляване на кредитния ресурс и повишаване на цената за използването му;
- Завоюване на по-голям пазарен дял;

- Ограничаване на загубите от лоши кредити чрез оптимизиране критериите за отпускане на заеми;

Възможно е в бъдеще, съотношението "приходи/разходи" да намалява с оглед на следните очаквани промени:

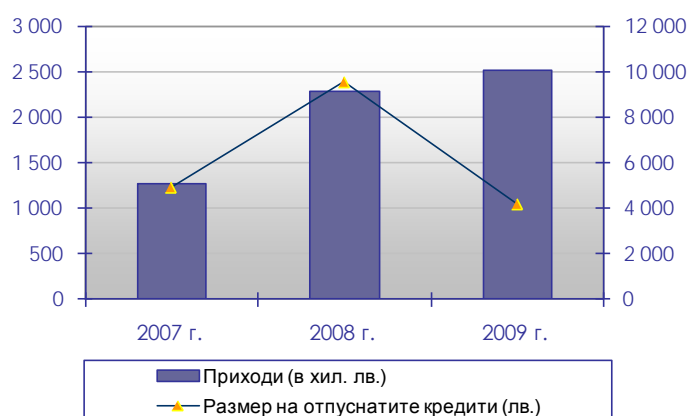
- Увеличаване на разходите за възнаграждения на персонала;
- Увеличаване на разходите за външни услуги;

Фактори за нарастване на приходите и степен на влияние

Размер на отпуснатите кредити

Размерът на отпуснатите кредити е основен фактор, който определя приходите на дружеството. Като цяло този фактор обобщава в себе си значително повече информация за дружеството – бързина на отпускане на кредитите, ефективност при отпускане и др.

Година	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Приходи (в хил. лв.)	1 269	2 282	2 516
Размер на отпуснатите кредити (лв.)	4 940	9 558	4 209



Несъвпадането на темпа на увеличение на размера на отпуснатите кредити и приходите на дружеството се дължи на по-големия срок на предоставяните кредити (над една година).

Анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите на дружеството за отчетния период

Търсенето на предлаганите от „София Комерс Кредит Груп“ АД услуги е в права зависимост от нивото на инфлация в страната. Тъй като през последните години то е с ниски стойности, не е оказвало съществено влияние върху реализираните от Дружеството приходи.

„София Комерс Кредит Груп“ АД предоставя кредити в национална валута. Постъпленията от дейността и разходите за нейната издръжка са в български лева, поради което промените във валутния курс не са оказвали съществено значение върху дейността на компанията.

4. Задължение за разкриване

Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не са известни тенденции, събития или рискове, които да има голяма вероятност да окажат значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството или резултатите от дейността му.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

След годишното счетоводно приключване са настъпили следните важни събития:

- На 28.01.2010 г. „София Комерс Кредит Груп“ АД обяви своя тримесечен отчет към 4-то тримесечие на 2009 г.

III. ВАЖНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

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

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ

Основни приоритети пред дружеството са запазване и разширяване на пазарния дял. За целта се поддържа гъвкава политика на конкурентни лихвени нива и се работи за подобряване качеството на обслужване на клиентите. Планира се предлагането на нови услуги за подпомагане на малкия и среден бизнес, кредитни линии, овърдрафти и др.

V. ПОЛИТИКА НА КОМПАНИЯТА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОЛИТИКАТА МУ НА ХЕДЖИРАНЕ НА ВСЕКИ ОСНОВЕН ТИП ХЕДЖИРАНА ПОЗИЦИЯ, ЗА КОЯТО СЕ ПРИЛАГА ОТЧИТАНЕ НА ХЕДЖИРАНЕТО

- Намален е средния размер на кредитите, отпускани от дружеството с цел по-бърза ликвидност и по-нисък риск;
- Отпускат се само кредити, обезпечени с ипотека върху недвижим имот;
- Приемат се само жилищни имоти в населени места с активна търговия и ясна цена;
- Сумата на кредита не надвишава 50% от ликвидационната стойност на недвижимия имот.

VI. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Брой и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето; основанието за придобиванията, извършени през годината.

През 2009 година „София Комерс Кредит Груп“ АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - Към датата на този годишен доклад Дружеството не притежава собствени акции.

VII. СЛУЧАИ, ПРИРАВНЕНИ НА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ

Акции на Дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на дружеството.

Акции на Дружеството не са придобити и не се притежават от друго дружество, в което Дружеството пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

Дружеството не е приемало собствени акции или акции на Дружество по предходното изречение в залог.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФИЯ КОМЕРС КРЕДИТ ГРУП“ АД

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Андрей Славчев Мангърров - председател на Съвета на директорите;
- Вангел Георгиев Вангелов - заместник - председател на Съвета на директорите;
- Адриан Димитров Станев - изпълнителен директор.

Информация за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството

Към датата на изготвяне на този документ господин Адриан Димитров Станев не участва като неограничено отговорен съдружник в нито едно друго дружество, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист или член на съвети.

Към датата на изготвяне на този документ господин Андрей Славчев Мангърров не участва като неограничено отговорен съдружник в нито едно друго дружество, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист или член на съвети.

Към датата на изготвяне на този документ г-н Вангел Георгиев Вангелов притежава над 25% от капитала на дружествата „СОФИЯ-ТРАНСКОМ“ ООД и „ПЕТКОВА И ВАНГЕЛОВ“ ООД.

Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите

През 2009 година на г-н Адриан Станев – изпълнителен директор, е изплатена обща сума в размер на 7 200 лв.

През 2009 година на г-н Андрей Мангъргов – председател на съвета на директорите, е изплатена сума в размер на 8 440 лв.

През 2009 година на г-н Вангел Вангелов – независим член на съвета на директорите, не е изплащано възнаграждение.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали други непарични възнаграждения, други награди и ползи от дружеството.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ ПРЕЗ 2009 ГОДИНА

До .28.07.2009 година дружеството се представлява от г-н Адриан Станев и г-н Николай Лазаров.

С решение на Съвета на директорите от 08.07.2009 г. е променен начинът на представяване на дружеството – начинът на представителство е заедно и поотделно от г-н Адриан Димитров Станев, ЕГН 6508186647 – Изпълнителен директор и Драгомир Минчев Барбоев, ЕГН 6709173087 – Прокурист (решението за назначаването и упълномощаването на г-н Барбоев за прокурист е взето от Съвета на директорите на 08.07.2009 г., трудов договор с г-н Барбоев и упълномощителна сделка (прокура) са сключени на 22.07.2009 г.).

С решение на извънредно общо събрание от 07.07.2009 г. г-н Николай Кирилов Лазаров е освободен от длъжност като председател на Съвета на директорите. През 2009 година до датата му на освобождаване, на г-н Лазаров е изплатено възнаграждение в размер на 4 304 лв.

Членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции, представляващи общо 5.507 % от стойността на основния капитал на Дружеството:

- Г-н Адриан Станев – 267 760 броя поименни, безналични акции с право на един глас, представляващи 3.825 % от капитала на дружеството.
- Г-н Андрей Мангъргов - 117 760 броя поименни, безналични акции с право на един глас, представляващи 1.682 % от капитала на дружеството.
- Г-н Вангел Вангелов – не притежава акции.

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

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

X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

През 2009 година няма придобити и прехвърляни акции от членовете на съвета на директорите.

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

XI. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ

Дружеството няма разкрити клонове.

XII. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета през юли 2009 г. и се изпълнява от дружеството в съответствие с нейните разпоредби.

XIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, в които задълженията или вземанията да са в размер на 10 на сто от собствения капитал.

XIV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО

През 2009 няма сделки, водени извънбалансово.

XV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА

Дружеството има участие в „София Комерс Заложни Къщи“ АД – 165 000 акции на обща стойност 627 000 лв.

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

През отчетният период няма настъпили промени.

XVII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Дружеството няма внедрени системи за вътрешен контрол, като осъществяваният от емитента контрол е под формата на периодични проверки и следене за предоставяне на точни и конкретни данни и информация. Финансовите отчети се заверяват от регистриран одитор.

XVIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНОВИ, КРЕДИТЕН, ЛИКВИДЕН РИСК И РИСК НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

Дружеството не използва финансови инструменти.

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

Ликвиден риск

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

Риск на паричния поток

Рискът на паричния поток се отнася до колебания в размера на бъдещите парични потоци, генерирани от дейността на Дружеството. За „София Комерс Кредит Груп“ АД към датата на отчета не съществува значителен риск на паричния поток.

XIX. ПЛАНИРАНА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА

Стопанската политика на Дружеството за 2010 г. ще се провежда съгласно освните приоритети – запазване и разширяване на пазарния дял. В тази връзка се предвижда да се поддържа гъвкава политика на конкурентни лихвени нива, съобразени с пазарната конюнктура и да се работи за подобряване качеството на обслужване на клиентите. Планира се предлагането на нови услуги за подпомагане на малкия и среден бизнес, кредитни линии, овърдрафти и др.

XX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената в този документ информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не е известна друга информация от съществено значение, която да бъде предоставена на неговите акционери.

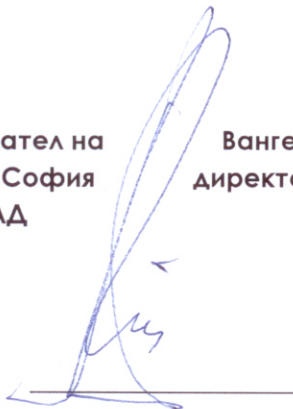
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:



**Андрей Мангъров – председател на
съвета на директорите на „София
Комерс Кредит Груп“ АД**



**Вангел Вангелов – член на съвета на
директорите на „София Комерс Кредит
Груп“ АД**



**Адриан Станев - изпълнителен директор на
„София Комерс Кредит Груп“ АД**

