



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

за периода 01.10.2023 г. – 31.12.2023 г.

„София Комерс – Заложни Къщи“ АД („Дружеството“)

Изготвени на основание чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и чл. 14 от НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („Наредба № 2“).

Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, влиянието им върху резултатите в приложенияте към настоящите бележки справки, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година

На 19.01.2023 г. и след надлежно овластяване от Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор за заем между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (заемополучател) и Тодор Ангелов Вачев (заемодател), по силата на който заемодателя предоставя на заемополучателя заем в размер на 100 000 лв. (сто хиляди лева) при 3 % годишна лихва за срок от една година, считано от 19.01.2023 г. (датата на сключване на договора). В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК в лицето на Ирена Тодорова Вачева, в качеството си на член на Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и Тодор Ангелов Вачев, като заемодател. Ирена Вачева попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК като член на управителен орган на публично дружество. Тодор Вачев попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7, т. 1 във вр. с § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК като свързано лице с член на управителен орган на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (баща на Ирена Вачева).

На 02.02.2023 г. и след надлежно овластяване от Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор за заем между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (заемополучател) и Тодор Ангелов Вачев (заемодател), по силата на който заемодателя предоставя на заемополучателя заем в размер на 150 000 лв. (сто и петдесет хиляди лева) при 3 % годишна лихва за срок от една година, считано от 02.02.2023 г. (датата на сключване на договора). В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК в лицето на Ирена Тодорова Вачева, в качеството си на член на Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и Тодор Ангелов Вачев, като заемодател. Ирена Вачева попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК като



член на управителен орган на публично дружество. Тодор Вачев попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7, т. 1 във вр. с § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК като свързано лице с член на управителен орган на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (баща на Ирена Вачева).

На 10.03.2023 г. беше променена правната форма на дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ от еднолично дружество с ограничена отговорност в еднолично акционерно дружество, с цел оптимизиране на неговата дейност. „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕАД, с ЕИК 207296582, се управлява от Съвет на директорите в състав: Ирена Тодорова Вачева (изпълнителен директор), Петър Виденов Виденов и Костадин Сашев Крантев.

На 19.04.2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията бяха вписани следните промени по отношение на дъщерното дружество „СОФКОМ ЛИЗИНГ“ ЕАД, с ЕИК: 207296582:

- Наименованието на дружеството бе променено на „ИпоТех Софком“ ЕАД;
- Капиталът на дружеството бе увеличен от 1 000 000 лв. на 1 233 066 лв., които бяха записани от едноличния собственик на капитала. Увеличаването на капитала е извършено със собствени средства на дъщерното дружество, а именно с неразпределена печалба, натрупана от предходни години.

През първото тримесечие и в законово определените срокове Дружеството представи на надзорните органи и обществеността документите относно годишното приключване на 2022 г., включително годишния финансов отчет за 2022 г., одитиран и заверен от избрания от ОСА одитор, годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от Съвета на директорите, както и останалите документи и приложения към тях, изисквани от закона. В изпълнение на изискването на Наредба № 48 на КФН, към Годишния финансов отчет на дружеството беше представен Доклад за начина, по който „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД прилага Политиката за възнагражденията за 2022 г. В съответствие с изискванията относно годишните финансови отчети съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, Дружеството представи декларация за добро корпоративно управление към годишния доклад за дейността на Съвета на директорите.

На 05.05.2023 г. бе публикувано решение на Съвета на директорите за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, което да се проведе на 14.06.2023 г. Обществеността бе информирана, че в т. 10 от дневния ред е предвидено гласуването на решение за намаляване на капитала на Дружеството чрез обезсилване на собствени акции, притежавани от Дружеството. В уведомлението бе посочено, че акционерите ще гласуват за намаляване на капитала чрез обезсилване на 556 492 собствени акции на Дружеството, представляващи 5,86 % от регистрирания капитал. Целта на



намаляването на капитала е оптимизиране на капиталовата структура с оглед притежаваните собствени акции. Поканата и материалите за общо събрание на акционерите бяха публикувани на 12.05.2023 г.

На 09.05.2023 г. Съветът на директорите на Дружеството прие решение „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД да участва в увеличаване на капитала на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ ЕАД, като извърши непарична вноска в капитала на дъщерното дружество с предмет вземания срещу „ИпоТех Софком“ ЕАД в размер на 709 073,97 лв., произтичащи от договори за заем. Размерът на непаричната вноска е оценен от вещи лица, назначени от Агенция по вписванията с Акт за назначаване № 20230407101443-3/20.04.2023 г.

В резултат на увеличаването на капитала на 09.05.2023 г. „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД записа 709 073 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с номинална стойност от 1 лв. от капитала на „ИпоТех Софком“ ЕАД. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото членове на Съвета на директорите на публичното дружество „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (Ирена Вачева и Петър Виденов) са членове на Съвета на директорите на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ ЕАД – чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК. Сделката е в интерес на двете страни, като с нея не се преминава праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

На 07.06.2023 г. ръководството на дружеството уведоми за постъпило в БФБ АД заявление за допускане до търговия на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ от дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД (с предишно наименование „Софком Лизинг“).

Постъпилият документ за допускане е с цел първично публично предлагане от страна на емитента на емисия до 1 000 000 бр. привилегирани, конвертируеми, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с емисионна стойност 3 (три лева) и допускане до търговия на емисията обикновени акции, ISIN код BG1100006235.

На 12.06.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „София Комерс-Заложни Къщи“ АД, Съветът на директорите взе решение дружеството-майка да предостави на дъщерното дружество „МАККОМ КЕШ“ ДООЕЛ, еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република Македония, заем в размер на 5000 евро при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение първо от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 3 % годишно, за период от 1 година. Договорът за заем между „София Комерс-Заложни Къщи“ АД и дъщерното дружество бе сключен на 12.06.2023 г.



На 14.06.2023 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите, на което бяха представени 5 201 583 броя акции, представляващи 58,20% от общия брой акции с право на глас и 54,79% от капитала на дружеството. На ОСА бяха приети индивидуалният и консолидираният Годишни доклади на управителните органи за дейността на Дружеството през 2022 г., Годишният доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2022 г., Доклади на избрания регистриран одитор по индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г., Годишният финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и Консолидираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г., както и отчетът на Директора за връзка с инвеститорите.

Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2022 г., а за регистриран одитор, който да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2023 г. беше избрана Галина Петрова Ковачка с диплома от ИДЕС № 0636. В изпълнение на изискванията на Наредба № 48 на КФН ОСА прие изготвения от Съвета на директорите на дружеството доклад за изпълнението на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите прие решение от реализираната печалба от дейността за 2022 г. в размер на 2 749 578,02 лв. да бъде разпределен дивидент на акционерите в размер на 0,16 лв. на акция или сума в общ брутен размер на 1 429 981,44 лв. Акционерите гласуваха сумата от 274 957,80 лв., представляващи 1/10 от реализираната печалба, да се отнесе за попълване на Фонд „Резервен“ на Дружеството в съответствие с изискванията на чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон. Остатъкът от реализираната печалба бе отнесена като неразпределена печалба.

Общото събрание на акционерите взе решение да намали капитала на Дружеството, като обезсили 556 492 собствени акции на Дружеството, представляващи 5,86 % от регистрирания капитал. Целта на намаляването на капитала е оптимизиране на капиталовата структура с оглед притежаваните собствени акции. Акционерите приеха и съответна промяна в устава на Дружеството.

На 20.06.2023 г. Съветът на директорите на Дружеството прие решение „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД да участва в увеличаване на капитала на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което се извърши чрез първично публично предлагане на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ.

На 21.06.2023 г. „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД записа 49 747 броя привилегирани, конвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, всяка една с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 3 лева от увеличението на капитала.



Във връзка с извършеното първично публично предлагане на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ, на 03.07.2023 г. с вписване 20230703120233, в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличението на капитала на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД от 3 000 000 лв. на 3 801 706 лв.

На 07.07.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „София Комерс-Заложни Къщи“ АД, бе взето решение 1 200 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал.7, т. 3 от ЗППЦК).

На 27.07.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 900 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 27.07.2023 г. при посочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 03.08.2023 г. Дружеството разкри вътрешна информация във връзка с получени уведомления за дялово участие по чл. 145 от ЗППЦК, с която информира акционерите за следното:

- В резултат на разпореждане със 595 560 бр. акции, на 28.07.2023 г. правото на глас на „РУБИТЕРМ“ ООД е преминало праг по смисъла на ЗППЦК (паднало е под 5 %). Към датата на уведомлението притежаваните от акционера акции от капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД са 0 бр. и представляват 0,00 % от общия брой на гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството;
- В резултат на придобиване на 595 560 бр. акции, на 28.07.2023 г. правото на глас на „ОПТИМАКС ТУР“ ООД е преминало праг по смисъла на ЗППЦК (надхвърлило е 10 %). Към датата на уведомлението притежаваните от акционера акции от



капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД са 1 161 336 бр. и представляват 12,23 % от общия брой на гласовете в общото събрание и капитала на Дружеството.

На 04.08.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор, по силата на който 200 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На проведеното на 14.06.2023 г. Общо събрание на акционерите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД бе взето решение да се разпредели дивидент на акционерите, притежаващи акции от капитала на Дружеството в размер на 0,16 лв. на акция или сума в общ брутен размер на 1 429 981.44 лв. Информация за дивидента и началната дата на първия транш беше разкрита на обществеността на 14.06.2023 г.

На 11.08.2023 г. започна изплащането на втори транш от гласувания от акционерите дивидент, при следните параметри:

- Дивидент на акция (бруто) за транш: 0.08 лв.;
- Дивидент на акция за транш (нето): 0.076 лв. (само за акционери физически лица);
- Общ размер (бруто): 714 990.72 лв.

На 07.09.2023 г. след овластително решение от Съвета на директорите на Дружеството, бе сключен договор за заем между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (заемополучател) и Тодор Ангелов Вачев (заемодател) за сумата от 150 000 лв. при 3 % фиксирана годишна лихва и срок на договора 1 година. Сделката е сключена в интерес на двете страни.

На 02.10.2023 г. съгласно вписване № 20231002174759 по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър бе вписана промяна в размера на капитала, като същият бе намален чрез обезсилване на 556 492 собствени акции на Дружеството, представляващи 5,86 % от регистрирания капитал. Към настоящия момент вписаният капитал на „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е в размер на 8 937 384 лева, разпределен в 8 937 384 акции с номинална стойност 1 (един)



лев всяка. Във връзка с промяната, на 03.10.2023 г. бе обявен и измененият Устав на Дружеството.

През четвъртото тримесечие Дружеството уведоми регулаторните органи и обществеността относно прекратяването на договора с директора за връзка с инвеститорите на Дружеството Владимир Белдаров.

В рамките на двумесечния срок по чл. 116г, ал. 1, изр. трето от ЗППЦК за нов директор за връзка с инвеститорите беше назначена Весела Георгиева Вачева, за което Дружеството разкри информация на 04.12.2023 г.

На 22.12.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор, по силата на който 300 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

През четвъртото тримесечие не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД.

С оглед дейността на Дружеството през разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща печалба в размер на 3 835 хил.лв.

Всички важни събития са публични, а пълните текстове на новините могат да бъдат открити на:

Интернет страницата на дружеството: www.sofcom.bg

Интернет страницата на КФН: www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp?action=reprs

Интернет страницата на www.x3news.com

Интернет страницата на Investor.bg: www.investor.bg

Справка за актуалната търговска регистрация на Дружеството може да бъде направена на интернет страницата на Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията: www.registryagency.bg.

Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет

Горепосочените събития имат качеството на разкриване на информация и не следва да оказват ефект върху финансовото състояние на Дружеството.



Рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството до края на финансовата година

Подробна информация за рисковете, на които е изложено дружеството се съдържат в проспектите за предлагане на ценни книжа, които са публикувани на страницата на КФН на интернет адрес www.fsc.bg, на страницата на „Българска Фондова Борса“ АД – <http://bse-sofia.bg/>, както и на Интернет страницата на дружеството: www.sofcom.bg.

Информация за въздействието на COVID-19 и военния конфликт между Русия и Украйна

Във връзка с регистрираните случаи на COVID-19 на територията на България, Дружеството е предприело необходимите мерки с оглед създамата се ситуация. Търговските обекти (заложни къщи) на „СОФИЯ КОМЕРС ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД работят с нормално работно време и продължават да предоставят всички свои услуги на клиентите си при спазване мерки за опазване на здравето на служители и клиенти.

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, е избухналият военен конфликт между Русия и Украйна. Дружеството няма директни експозиции във финансови инструменти, издадени от емитенти в Русия и Украйна, отношения с руски банки, приходи от клиенти от тези две държави и не търпи пряк ефект върху бизнеса си от военния конфликт.

Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.

Информация за сключени сделки със свързани лица и/или заинтересовани лица

През първото тримесечие на 2023 г., с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД са взети следните решения за сключване на сделки със свързани лица

- На 19.01.2023 г. и след надлежно овластяване от Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор за заем между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (заемополучател) и Тодор Ангелов Вачев (заемодател), по силата на който заемодателя предоставя на заемополучателя заем в размер на 100 000 лв. (сто хиляди лева) при 3 % годишна лихва за срок от



една година, считано от 19.01.2023 г. (датата на сключване на договора). В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК в лицето на Ирена Тодорова Вачева, в качеството си на член на Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и Тодор Ангелов Вачев, като заемотател. Ирена Вачева попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК като член на управителен орган на публично дружество. Тодор Вачев попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7, т. 1 във вр. с § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК като свързано лице с член на управителен орган на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (баща на Ирена Вачева). Информация за сключената сделка бе надлежно разкрита до обществеността.

- На 02.02.2023 г. и след надлежно овластяване от Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор за заем между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (заемополучател) и Тодор Ангелов Вачев (заемотател), по силата на който заемотателя предоставя на заемополучателя заем в размер на 150 000 лв. (сто и петдесет хиляди лева) при 3 % годишна лихва за срок от една година, считано от 02.02.2023 г. (датата на сключване на договора). В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК в лицето на Ирена Тодорова Вачева, в качеството си на член на Съвета на директорите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и Тодор Ангелов Вачев, като заемотател. Ирена Вачева попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК като член на управителен орган на публично дружество. Тодор Вачев попада в хипотезата на чл. 114, ал. 7, т. 1 във вр. с § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК като свързано лице с член на управителен орган на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (баща на Ирена Вачева).

През второто тримесечие на 2023 г., с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД са взети следните решения за сключване на сделки със свързани лица:

- На 09.05.2023 г. Съветът на директорите на Дружеството прие решение „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД да участва в увеличаване на капитала на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ ЕАД, като извърши непарична вноска в капитала на дъщерното дружество с предмет вземания срещу „ИпоТех Софком“ ЕАД в размер на 709 073,97 лв., произтичащи от договори за заем. Размерът на непаричната вноска е оценен от вещи лица, назначени от Агенция по вписванията с Акт за назначаване № 20230407101443-3/20.04.2023 г.
- В резултат на увеличаването на капитала на 09.05.2022 г. „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД записа 709 073 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с номинална стойност от 1 лв. от капитала на „ИпоТех Софком“ ЕАД. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото членове на Съвета на директорите на публичното дружество „СОФИЯ КОМЕРС-



ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (Ирена Вачева и Петър Виденов) са членове на Съвета на директорите на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ ЕАД – чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК. Сделката е в интерес на двете страни, като с нея не се преминава праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

- На 12.06.2023 г. Съветът на директорите взе решение дружеството-майка да предостави на дъщерното дружество „МАККОМ КЕШ“ ДООЕЛ, еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено и действащо съгласно законите на Република Македония, заем в размер на 5000 евро при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение първо от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 3 % годишно, за период от 1 година. Договорът за заем между „София Комерс-Заложни Къщи“ АД и дъщерното дружество бе сключен на 12.06.2023 г.

През третото тримесечие (на 07.07.2023 г.) бе взето решение 1 200 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 27.07.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 900 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 27.07.2023 г. при посочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 04.08.2023 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе сключен договор, по силата на който 200 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган



на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 07.09.2023 г. след овластително решение от Съвета на директорите на Дружеството, бе сключен договор за заем между „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД (заемополучател) и Тодор Ангелов Вачев (заемодател) за сумата от 150 000 лв. при 3 % фиксирана годишна лихва и срок на договора 1 година. Сделката е сключена в интерес на двете страни.

Страна по договора е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Тодор Вачев е свързано лице с Ирена Вачева, която е негова дъщеря и член на Съвета на директорите на Дружеството (чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК във връзка с § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК). Сделката не преминава праг по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

С цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 300 000 лв. от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 22.12.2023 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Вачева (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

Информация за нововъзникнали съществени вземания или задължения за отчетния период

Няма.

Дата: 29.01.2024 г.

Петър Виденов - изпълнителен директор
на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД