

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на СОФИЯ КОМЕРС - ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 131459062
към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земи (терени)	1-0011	3	3	Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	9 116	9 139
2. Сгради и конструкции	1-0012	260	380	обикновени акции	1-0411-1	9 116	9 139
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегировани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015	52	71	Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1	21	21	Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018						
8. Други	1-0017			Общо за група I:	1-0410	9 116	9 139
Общо за група I:	1-0010	336	475	II. Резерви			
II. Инвестиционни имоти	1-0041			1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421	525	525
III. Биологични активи	1-0016			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
IV. Нематериални активи				3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	900	500
1. Права върху собственост	1-0021			общи резерви	1-0424	857	457
2. Програми за продажба	1-0022			специализирани резерви	1-0425		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			други резерви	1-0426	43	43
4. Други	1-0024			Общо за група II:	1-0420	1 425	1 025
Общо за група IV:	1-0020	0	0	III. Финансов резултат			
V. Търговска репутация				1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	969	0
1. Положителна репутация	1-0051			неразпределена печалба	1-0452	969	
2. Отрицателна репутация	1-0052			непокрита загуба	1-0453		
Общо за група V:	1-0050	0	0	еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
VI. Финансови активи				2. Текуща печалба	1-0454	3 145	3 133
1. Инвестиции в:	1-0031	953	953	3. Текуща загуба	1-0455		
дъщерни предприятия	1-0032	953	953	Общо за група III:	1-0450	4 114	3 133
смесени предприятия	1-0033						
асоциирани предприятия	1-0034			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	14 655	13 297
други предприятия	1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
държавни ценни книжа	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
общински облигации	1-0042-3			I. Търговски и други задължения			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
3. Други	1-0042-5			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
Общо за група VI:	1-0040	953	953	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	2 500	
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517	238	350
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			Общо за група I:	1-0510	2 738	350
4. Други	1-0046			II. Други нетекущи пасиви	1-0510-1		
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0060			IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1	80	80	V. Финансирания	1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	1 369	1 508	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0500	2 738	350
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Материални запаси				I. Търговски и други задължения			
1. Материали	1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612	18	22
2. Продукция	1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Стоки	1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	2 482	2 217
4. Незавършено производство	1-0076			задължения към свързани предприятия	1-0611	496	444
5. Биологични активи	1-0074			задължения по получени търговски заеми	1-0614	910	977
6. Други	1-0077			задължения към доставчици и клиенти	1-0613	567	342
Общо за група I:	1-0070	0	0	получени аванси	1-0613-1		
II. Търговски и други вземания				задължения към персонала	1-0615	245	183
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081			задължения към осигурителни предприятия	1-0616	35	29
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	16 563	11 015	данъчни задължения	1-0617	229	242
3. Предоставени аванси	1-0086-1			4. Други	1-0618	239	167
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			5. Провизии	1-0619		
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084			Общо за група I:	1-0610	2 739	2 406
6. Данъци за възстановяване	1-0085			II. Други текущи пасиви	1-0610-1		
7. Вземания от персонала	1-0086-2			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700		
8. Други	1-0086	55	48	IV. Финансирания	1-0700-1		
Общо за група II:	1-0080	16 618	11 063				
III. Финансови активи				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	2 739	2 406
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	16	13				
дългови ценни книжа	1-0093-1						
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3	16	13				
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	16	13				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151	1 920	2 963				
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	205	502				
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	1-0150	2 125	3 465				
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0160	4	4				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0200	18 763	14 545				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	20 132	16 053	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	1-0800	20 132	16 053

Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Съставител: МАГДАЛЕНА МИЛАНОВА

Представяващ/и:

Magdalena
Nikolaeva
Milanova

Digitally signed by Magdalena
Nikolaeva Milanova
Date: 2026.10.29 14:30:10
+0200

PETAR
VIDENOV
VIDENOV

Digitally signed by PETAR
VIDENOV VIDENOV
Date: 2026.10.29 14:30:31
+0200

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на СОФИЯ КОМЕРС - ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 131459062
към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				А. Приходи от дейността			
I. Разходи по икономически елементи				I. Нетни приходи от продажби на:			
1. Разходи за материали	2-1120	29	36	1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	161	157	2. Стоки	2-1552		
3. Разходи за амортизации	2-1160	147	121	3. Услуги	2-1560	6 521	5 230
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	2 373	1 841	4. Други	2-1556	7	55
5. Разходи за осигуровки	2-1150	169	152	Общо за група I:	2-1610	6 528	5 285
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010						
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			II. Приходи от финансираня	2-1620		
8. Други, в т.ч.: обезценка на активи провизии	2-1170 2-1171 2-1172	20	3	в т.ч. от правителството	2-1621		
Общо за група I:	2-1100	2 899	2 310	III. Финансови приходи			
II. Финансови разходи				1. Приходи от лихви	2-1710		
1. Разходи за лихви	2-1210	125	56	2. Приходи от дивиденди	2-1721	5	110
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730	3	1
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740	4	
4. Други	2-1240	21	21	5. Други	2-1745		
Общо за група II:	2-1200	146	77	Общо за група III:	2-1700	12	111
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	3 045	2 387	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2-1600	6 540	5 396
В. Печалба от дейността	2-1310	3 495	3 009	В. Загуба от дейността	2-1810	0	0
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1250-1			IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	2-1250			V. Извънредни приходи	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	2-1350	3 045	2 387	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1800	6 540	5 396
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	3 495	3 009	Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1850	0	0
V. Разходи за данъци	2-1450	350	301				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451	350	301				
2. Разход /(иконотия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	3 145	2 708	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	2-0455	0	0
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1			в т.ч. за малцинствено участие	2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	3 145	2 708	Ж. Нетна загуба за периода	2-0455-2	0	0
Всичко (Г+ V + Е):	2-1500	6 540	5 396	Всичко (Г + Е):	2-1900	6 540	5 396

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Съставител: МАГДАЛЕНА МИЛАНОВА

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....

Magdalena
Nikolaeva Milanova
Digitally signed by Magdalena
Nikolaeva Milanova
Date: 2025.10.29 16:21:13
+0200

PETAR VIDENOV
VIDENOV
Digitally signed by PETAR VIDENOV
Date: 2025.10.29 16:21:13 +0200

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
(на индивидуална основа)

на СОФИЯ КОМЕРС - ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 131459062
към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	-4 739	-1 634
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-408	-366
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-2 356	-1 888
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1	-445	-383
7. Получени лихви	3-2204	5 863	4 714
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-41	-13
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-2 126	430
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		-69
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		4
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3	-7	
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303	5	110
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		105
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	-2	150
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401	2 500	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		
4. Платени заеми	3-2403-1		
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1	-1 712	-547
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	788	-547
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	-1 340	33
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	3 465	2 219
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	2 125	2 252
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	2 125	2 252
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Съставител: МАГДАЛЕНА МИЛАНОВА

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....

Magdalena Nikolaeva
Milanova

Digitally signed by
Magdalena Nikolaeva
Milanova
Date: 2026.10.29 14:31:52
+0200

PETAR VIDENOV
VIDENOV

Digitally signed by PETAR
VIDENOV
Date: 2026.10.29 14:31:52
+0200

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(на индивидуална основа)

на СОФИЯ КОМЕРС - ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 131459062
към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специализирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	4-01	9 139	525	0	457	0	43	3 133	0		13 297	
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										0	
Фундаментални грешки	4-15-2										0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	9 139	525	0	457	0	43	3 133	0	0	13 297	
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							3 145	0		3 145	
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	-1 787	0	0	-1 787	
дивиденди	4-07							-1 787			-1 787	
други	4-07-1										0	
2. Покриване на загуби	4-08										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения	4-10										0	
намаления	4-11										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
увеличения	4-13										0	
намаления	4-14										0	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										0	
6. Други изменения	4-16	-23			400			-377			0	
Салдо към края на отчетния период	4-17	9 116	525	0	857	0	43	4 114	0	0	14 655	
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										0	
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	9 116	525	0	857	0	43	4 114	0	0	14 655	

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Съставител: МАГДАЛЕНА МИЛАНОВА

Magdalena
Nikolaeva Milanova
Digitally signed by Magdalena
Nikolaeva Milanova
Date: 2026.10.29 14:22:07
+0200

Представяващ/и:

PETAR VIDENOV
VIDENOV
Digitally signed by PETAR
VIDENOV
Date: 2026.10.29 14:24:23
+0200

.....
.....
.....
.....



ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

за периода 01.07.2026 г. – 30.09.2026 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

Във връзка с проведеното на 21.11.2025 г. Общо събрание на акционерите на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД и вписаното увеличение на капитала, Дружеството уведоми и разкри вътрешна информация, че промяната в капитала е успешно отразена в Комисия за финансов надзор, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса“ АД и че считано от 07.01.2026 г. акциите на Дружеството се търгуват при следните параметри:

- Емитент: София Комерс-Заложни къщи АД-София;
- ISIN код на емисията: BG1100053054;
- Борсов код на емисията: SCOM;
- Брой акции: 17 874 768 акции;
- Размер на емисията: 17 874 768 лв./ 9 116 131.68 евро;
- Номинална стойност на една акция: 1.00 (един) лв./ 0.51 евро;
- Вид акции: обикновени, поименни, безналични с право на глас.

Дружеството уведоми и разкри информация, че капиталът на „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД към края на месец декември 2025 г. е в размер на 17 874 768 лв./ 9 116 131.68 евро, разпределен в 17 874 768 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1.00 (един) лв./ 0.51 евро всяка.

На 16.01.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 600 000 евро 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 16.01.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 26.02.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 100 000 евро 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 26.02.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 04.03.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 30 000 евро 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 04.03.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 първото тримесечие Дружеството представи пред регулатора за одобрение проспект за първично публично предлагане и последващо допускане до търговия на регулиран пазар на емисия необезпечени облигации, които ще бъдат издадени от „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД.

През първото и второто тримесечие и в съответствие със законовите изисквания, Дружеството предостави на надзорните органи (КФН) и обществеността годишния финансов отчет на дружеството на индивидуална и консолидирана основа.

На 27.04.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 50 000 евро 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 27.04.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 второто тримесечие и в съответствие със законовите изисквания, Дружеството предостави на надзорните органи (КФН) и обществеността тримесечен отчет за първо тримесечие на 2026 г., както на индивидуална основа, така и на консолидирана основа.

На 04.05.2026 г. Дружеството публикува съобщение по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК за първично публично предлагане на емисия облигации, ISIN код BG2100005268, както следва: "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД (Емитента), със седалище и адрес на управление гр. София 1618, ул. Ралевица № 74, ет. 3, офис 3.3, ЕИК 131459062, LEI код 485100BTLQ4PTTN6G473, на основание чл. 89т, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) уведомява всички заинтересовани лица относно стартиране на първично публично предлагане на емисия облигации с ISIN код BG2100005268. Проспектът на емисията е одобрен с Решение № 235-Е от 09.04.2026 г. на Комисията за финансов надзор до 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, разпределени в до 2500 (две хиляди и петстотин) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална и емисионна стойност на една облигация в размер на 1000 (хиляда) евро, с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 8,00%, платим на 6-месечни периоди, с матуритет 7 (седем) години, считано от датата на издаване на емисията облигации, които ще бъдат издадени от „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, съгласно решение от 26.02.2026 г. на Съвета на директорите на дружеството. Датата на публикуването на това съобщение се смята за начална дата на публичното предлагане."

През второто тримесечие Съветът на директорите прие решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, което да се проведе на 19.06.2026 г. от 12:00 ч. източно европейско часово време – EEST, на адрес: гр. София, бул. „Витоша“ 164, ниво 2.

На 15.05.2026 г. „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД уведоми инвеститорите, че на проведения на 15 май 2026г. аукцион за първично публично предлагане на до 2500 (две хиляди и петстотин) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална и емисионна стойност на една облигация в размер на 1000 (хиляда)



евро са закупени 2 500 броя облигации на обща стойност 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро.

Поради изчерпване на цялото количество облигации, предложени за закупуване на проведения на 15.05.2026 г. IPO аукцион, втори ден на аукциона няма да бъде проведен.

На 18.05.2026 г. беше разкрита информация във връзка с представянето на покана за свикване на акционерите за редовно годишно събрание, както и предоставяне на материалите за общо събрание на акционерите.

На 21.05.2026 г. беше разкрита вътрешна информация относно обстоятелството, че на 20.05.2026 г. успешно е приключило първичното публично предлагане на емисия облигации, издадени от „СОФИЯ КОМЕРС ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, което се извърши съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 26.02.2026г. и въз основа на Проспект за първично публично предлагане, одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 235-Е от 09.04.2026г.

В резултата от първичното публично предлагане бяха записани 2 500 броя облигации при следните параметри:

- ISIN код на емисията: BG2100005268;
- Размер на облигационната емисия: 2 500 000 евро (два милиона и петстотин хиляди);
- Брой на облигациите: 2 500 (две хиляди и петстотин) /;
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 /седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);
- Дата, от която тече срока до падежа: 20.05.2026 г.;
- Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции: фиксиран в размер на 8.00 % годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);
- Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Емисионната стойност на записаните облигации в общ размер на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро е внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в Тексим банк АД. „СОФИЯ КОМЕРС ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД предприема необходимите действия за обявяване на сключения облигационен заем в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и за допускането на новата емисия облигации до търговия на „Българска фондова борса“ АД.



На 22.05.2026г. Дружеството уведоми обществеността, че до „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 596/2014, съгласно което Тодор Ангелов Вачев, в качеството си на лице, тясно свързано с Ирена Тодорова Иванова (член на Съвета на директорите на Дружеството), уведомява за сключена сделка, а именно: придобиване на акции от капитала на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД. Сделката е сключена на 19.05.2026 г. при следните параметри:

- Брой акции: 173 700; Цена: EUR 2,22;
- Място на сключване: „Българска фондова борса“ АД, MIC: XBUL.

На 01.06.2026 г. в съответствие с чл. 100ц, ал. 1, изр. 1 от ЗППЦК, Дружеството представи Покана заедно с писмени материали за свикване и провеждане на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100005268, издадена от „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, което ще се проведе на 17.06.2026 г. от 10:00 ч., на следния адрес: гр. София, бул. „Витоша“ № 164, ниво 2.

На 10.06.2026 г. „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД представи актуализирана покана и материали за свикване на редовно общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 19.06.2026 г. от 12:00 часа в София, бул. Витоша 164 ниво 2.

На 17.06.2026 г. Дружеството разкри вътрешна информация относно обстоятелството, че с оглед изискванията на чл. 208 и чл. 214а от Търговския закон (ТЗ), на 17.06.2026 г. не се проведе Общо събрание на облигационерите в Дружеството, тъй като на него бяха представени 10 (десет) броя облигации, представляващи 0,40 % (нула цяло и четиридесет процента) от общия брой облигации от горепосочената емисия.

Поради липсата на изискуемия от закона кворум (да е представена поне 1/2 от записания заем) и на основание чл. 214а вр. с чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, Общото събрание на облигационерите се проведе на 03.07.2026 г., в същия час и на същото място, при същия дневен ред, независимо от представените на него облигации.

На 19.06.2026 г. се проведе Общо събрание на акционерите на дружеството, на което бяха представени 10 280 778 броя акции, представляващи 57,52 % от общия брой акции с право на глас и от капитала на Дружеството.

На ОСА бяха приети индивидуалният и консолидираният Годишни доклади на управителните органи за дейността на Дружеството през 2025 г., Годишният доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2025 г., Доклади на избрания регистриран одитор по индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2025 г., Индивидуалният и Консолидираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2025 г., както и отчетът на Директора за връзка с инвеститорите.



Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2025 г., а за регистриран одитор, който да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2026 г. беше избрана Магдалена Николова Цветкова с диплома от ИДЕС № 0659. 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 и потвърди действащата политика за следващ 4-годишен период.

ОСА прие решение относно реализираната печалба от дейността на Дружеството за 2025 г. в размер на 3 132 516,55 евро - да се разпредели дивидент на акционерите, притежаващи акции от капитала на Дружеството в размер на 0,10 евро на акция (сума в общ брутен размер на 1 787 476,80 евро), сума в размер на 399 547,09 евро, представляваща 1/10 от реализираната печалба да се отнесе за попълване на Фонд „Резервен“, съгласно изискванията на чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон, а остатъкът от печалбата за 2025 г. да остане като неразпределена печалба.

На ОСА бяха взети и решенията относно изменение на месечното брутно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и актуализирането на гаранциите им за управление, както и решение относно промяна на адреса на управление на Дружеството и приемане на изменения в устава (вписани на 30.06.2026 г.).

На 19.06.2026 г. „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД представи уведомление за паричен дивидент. Решението за разпределяне на паричен дивидент е взето на ОСА на дружеството проведено на 19.06.2026 г. в София. На ОСА е гласуван дивидент за 2025 г. в общ размер на 1 787 476.80 евро. Размер на дивидента за една акция бруто - 0.10 евро. Размер на дивидента за една акция нето (само за акционери физически лица) - 0.095 евро.

На 01.07.2026 г. Дружеството разкри вътрешна информация, че на 30.06.2026 г. с вписване № 20260630173637 по електронното дело на Дружеството е обявен актуалният устав на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, приет с решение на Общото събрание на акционерите от 19.06.2026 г.

На 03.07.2026 г. на основание чл. 227, ал. 3 във връзка с чл. 214, ал. 5 от Търговския закон се проведе Общо събрание на облигационерите, което избра за представител на облигационерите инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159.

През третото тримесечие и в съответствие със законовите изисквания, Дружеството предостави на надзорните органи (КФН) и обществеността тримесечен отчет за второ тримесечие на 2026 г., както на индивидуална основа, така и на консолидирана основа.



На 31.08.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 200 000 евро 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 31.08.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 31.08.2026 г. в съответствие със законовите изисквания, Дружеството предостави на надзорните органи (КФН) и обществеността тримесечен отчет по чл. 100б от ЗППЦК на консолидирана основа за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100005268.

На 01.09.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 100 000 евро 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 01.09.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 17.09.2026 г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, се взе решение 100 000 евро 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 17.09.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 третото 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 3 145 хил. евро.

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

Интернет страницата на дружеството: <https://sofcom.bg/връзки-с-инвеститорите/>

Интернет страницата на КФН: <https://eis.fsc.bg/public-register/501/detailed-view/123471/>

Интернет страницата на www.x3news.com

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: <https://portal.registryagency.bg/>.

Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет

Горепосочените събития представляват събития за разкриване на информация и не оказват пряко влияние върху финансовото състояние на Дружеството.

Основни 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.

Дружеството продължава да оперира в условия на икономическа волатилност, произтичаща от геополитическото напрежение, включително в Черноморския регион и Близкия изток. Ръководството анализира текущата обстановка и потвърждава, че Дружеството няма директни експозиции към контрагенти или финансови инструменти в зони на военни конфликти. Стратегията остава фокусирана върху поддържането на висока устойчивост спрямо външни шокове чрез следните направления:

- **Еврозона:** От 1 януари 2026 г. България е част от еврозоната. Дружеството извърши технологичната и организационната подготовка за прехода и не отчита съществени ефекти върху финансовото си състояние.



- **Оперативни и кредитни рискове:** Като институция, специализирана в обезпеченото кредитиране (заеми срещу залог), Дружеството следи приоритетно кредитния риск и инфлационното влияние върху покупателната способност на потребителите. Основно предизвикателство остава инфлационният натиск върху оперативните разходи.
- **Устойчивост на бизнес модела:** Дружеството запазва стабилни нива на събираемост. Политическата обстановка в страната не се явява пряка заплаха за оперативната дейност, но се следи като фактор за потребителското доверие.

Ръководството продължава да прилага консервативен подход при управлението на рисковете, осигурявайки стабилност на финансовото състояние на дружеството. Поради непредвидимия характер на глобалните фактори, Дружеството не може да прогнозира с точност тяхното дългосрочно въздействие, но прилага мерки за управление на риска и поддържа необходимата ликвидност за ефективно реагиране на предизвикателства.

Информация за въздействието на военния конфликт в Украйна и ситуацията в Близкия изток

През последните години глобалната икономическа среда се характеризира с повишена несигурност, свързана с военния конфликт между Русия и Украйна, както и с напрежението в Близкия изток.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет не се отчита пряко съществено въздействие върху дейността на Дружеството, но съществуват потенциални рискове, произтичащи от общата макроикономическа среда.

Основните фактори, които биха могли да окажат влияние, включват:

- във вътрешнополитически и икономически план – ефектите от въвеждането на еврото, както и политическата обстановка в страната;
- във външен план – възможно забавяне на икономическата активност в част от европейските икономики, несигурност в международната търговия, както и геополитическото напрежение в Близкия изток.

Посочените фактори могат да окажат влияние чрез повишаване на инфлационния натиск, увеличение на цените на енергийните ресурси, ограничаване на потребителската платежоспособност, повишаване цената на привлечения ресурс, както и чрез повишена волатилност в цените на активите, включително злато и други активи, използвани като обезпечение по предоставяни заеми.

В резултат на това съществува вероятност от влошаване на платежоспособността на клиентите на Дружеството и забавяне в събираемостта на вземанията.



Към датата на изготвяне на отчета ръководството оценява, че не са налице индикации за съществено неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

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

През първото, второто и третото тримесечие и с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД бяха приети решения за сключване на сделки със свързани/ заинтересовани лица.

На 16.01.2026 г. 600 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 16.01.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 26.02.2026 г. 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 26.02.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 04.03.2026 г. 30 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 04.03.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 27.04.2026 г. 50 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 27.04.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 31.08.2026 г. 200 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 31.08.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 01.09.2026 г. 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 01.09.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 17.09.2026 г. 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 17.09.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 разглеждания период не са сключвани други сделки между свързани лица и/или заинтересовани лица.

Информация за нововъзникнали съществени вземания или задължения за отчетния период

Няма.

Дата: 29.10.2026 г.

PETAR VIDENOV
VIDENOV

Digitally signed by PETAR
VIDENOV VIDENOV
Date: 2026.10.29 14:35:41
+02'00'

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



Информация по 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 и по Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба, прилагана към тримесечното уведомление за финансовото състояние на „София Комерс – Заложни къщи“ АД към 31.09.2026 г. („Дружеството“)

I. Информация по Приложение № 4 към чл. 14 от Наредба № 2

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството:

Няма.

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност:

Не е настъпвало.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки:

През първото, второто и третото тримесечие и с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД бяха приети решения за сключване на сделки със свързани/заинтересовани лица.

На 16.01.2026 г. 600 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 16.01.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 26.02.2026 г. 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 26.02.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 04.03.2026 г. 30 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 04.03.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 27.04.2026 г. 50 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 27.04.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 31.08.2026 г. 200 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 31.08.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 01.09.2026 г. 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 01.09.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 17.09.2026 г. 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, бяха 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 17.09.2026 г. при горепосочените параметри.

В сделката участват заинтересовани лица, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (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 разглеждания период не са сключвани или изпълнявани други съществени сделки.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие:

Няма.

1.5. Промяна на одиторите на Дружеството и причини за промяната:

Не е настъпвала.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството:

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до Дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от нетните активи на Дружеството.



1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество:

През разглежданото тримесечие не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

1.8. Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа:

Не са настъпвали. Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили през трето тримесечие на 2026 г. са описани в пояснителните бележки по чл. 100о1, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 29.10.2026 г.

гр. София

PETAR VIDENOV
VIDENOV
VIDENOV

Digitally signed by PETAR
VIDENOV VIDENOV
Date: 2026.10.29 14:36:07
+02'00'

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



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о¹, ал. 4, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа,
прилагана към тримесечното уведомление за финансовото състояние
на „София Комерс – Заложни къщи“ АД

Долуподписаните,

Петър Виденов Виденов, в качеството си на изпълнителен директор на „София Комерс – Заложни къщи“ АД,

и

Магдалена Николаева Миланова, в качеството си на главен счетоводител, изготвила публичното уведомление за финансовото състояние на „София Комерс – Заложни къщи“ АД за трето тримесечие на 2026 г.,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Доколкото ни е известно, уведомлението за финансовото състояние на дружеството за трето тримесечие на 2026 г. отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „София Комерс – Заложни къщи“ АД.
2. Доколкото ни е известно, пояснителните бележки относно финансовото състояние на „София Комерс – Заложни къщи“ АД за трето тримесечие на 2026 г. съдържат достоверен преглед на информацията по чл. 100о¹, ал. 5 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието.

Дата: 29.10.2026 г.

PETAR VIDENOV
VIDENOV
VIDENOV
Digitally signed by PETAR
VIDENOV VIDENOV
Date: 2026.10.29 14:36:23
+02'00'

Петър Виденов
изпълнителен директор

Magdalena
Nikolaeva
Milanova
Digitally signed by
Magdalena Nikolaeva
Milanova
Date: 2026.10.29 14:32:35
+02'00'

Магдалена Миланова
главен счетоводител