

ПРОСПЕКТ

за първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, НЕОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на предлаганите ценни книжа:	2 500 (две хиляди и петстотин)
-----------------------------------	--------------------------------

Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) ЕВРО
------------------------------------	---------------------

Проспектът за първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 235 - Е / 09.04.2026 Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите и прокуриста на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрирания одитор на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

26 МАРТ 2026 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ**"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД**

Адрес	гр. София, р-н Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, офис 3.3
-------	--

Телефон	+359 2 962 96 90
---------	------------------

Ел. поща	topalova@sofcom.bg
----------	--

Web	https://sofcom.bg/
-----	---

Лице за контакт	Габриела Топалова - директор за връзки с инвеститорите
-----------------	--

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД**

Адрес	гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7А
-------	-------------------------------------

Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
---------	---------------------------------

Ел. поща	office@ugmarket.com
----------	--

Web	https://ugmarket.com
-----	---

Лице за контакт	Теодора Поповска-Смиленова Брокер на ценни книжа и член на СД
-----------------	--

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://sofcom.bg/>) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ ...	9
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	11
2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ:.....	11
2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	19
2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ХАРАКТЕРА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	21
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	24
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	24
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	25
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	25
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	25
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	26
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	26
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	26
4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)	26
4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	26
4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА	26
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.	27
4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.....	27
4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	27
4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	28
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	28
5.1. Основни дейности	28
5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	29
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	29
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	29
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	29

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	30
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	31
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	31
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	31
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	31
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	32
10.1. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента	32
10.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента	33
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....	33
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	33
11.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	46
11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	46
11.4. Правни и арбитражни производства	47
11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	47
11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	47
11.7. Учредителен акт и устав	47
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	47
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	47
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	48
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	48
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	48
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	48
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС	48
15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	49
15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	50
15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	50
15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	50
15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	50
15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	50
15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	51
15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	52
15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА	55
15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	55
15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	56

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	57
15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	57
15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	58
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	61
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	61
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	66
16.3. ЦЕНА	67
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	67
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	68
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	68
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	68
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	68
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	69
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	69
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	69
18.1. КОНСУЛТАНТИ	69
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	69
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	70
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	71
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	72

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ
А.1 Наименование и ISIN на ценната книга
Емитент на облигациите е "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. Облигациите са ISIN код BG2100005268, CFI код: DBFUFR и FISN код: SOFIYAKOMERS/8BD 20320315.
А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента
"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 131459062, и с LEI код 485100BTLQ4TTTН6G473. Данни за контакт: гр. София, р-н Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, офис 3.3, Телефон +359 2 962 96 90, Ел. поща topalova@sofcom.bg , Web https://sofcom.bg/ .
А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник
Инвестиционен посредник, който ще обслужва публичното предлагане и допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.
А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта
Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg ; e-mail: delovodstvo@fsc.bg
А.5 Дата на потвърждение на проспекта
Проспектът е потвърден от с Решение №/..... г. на КФН.
А.6 Предупреждения
Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА
Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?
"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 131459062, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. „Ралевица“ № 74, ет. 3, офис 3.3, и с LEI код 485100BTLQ4TTTН6G473. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД е публично дружество и упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Търговския закон.
Основна дейност на Дружеството:
Основната дейност на Емитента включва предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи, сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях. Групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД осъществява дейността си на територията на Република България. Икономическата група на Емитента е съставена от дружество-майка „София Комерс – Заложни Къщи“ АД и неговите дъщерни дружества „ИпоТех Софком“ АД, с ЕИК 207296582 и „Софком Голд“ ЕООД, с ЕИК 205290029. До юни 2025 г. част от групата са и дъщерните дружества, регистрирани съгласно законите на Република Северна Македония - „Макком залози“ ДООЕЛ и „Макком кеш“ ДООЕЛ, чиято официална процедура по ликвидация е приключила съответно за „Макком Кеш“ ЕООД, Скопие (МАККОМ КЕШ ДООЕЛ Скопје) на 13.06.2025 г., а за „Макком Залози“ ЕООД, Скопие (МАККОМ ЗАЛОЗИ ДООЕЛ Скопје) на 23.06.2025 г.
Основни акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого:
Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК („контрол е налице, когато едно лице: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице“), включително и според чл.

146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Петър Виденов Виденов - Изпълнителен директор, Вихрен Чавдаров Василев – Член на Съвета на директорите и Ирена Тодорова Иванова – Член на Съвета на директорите и Прокурист. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Петър Виденов Виденов и прокуриста Ирена Тодорова Иванова.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор № 636 от регистъра при ИДЕС, гр. София, ул. "Бистришко шосе", № 1В.

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	31.12.2025	2024	2023
Печалба преди данъци	9 076	6 741	4 951
Общ всеобхватен доход	8 144	5 907	4 517
Счетоводен баланс (хил. лв.)	31.12.2025	2024	2023
Общо активи	37 271	28 537	24 088
Собствен капитал	26 922	20 359	16 423
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	-928	-469	289
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	6.75	7.69	6.62
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	0.23	0.22	0.26
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	78.24	55.25	34.62
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	31.12.2025	2024	2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	3 641	3 257	2 181
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-136	-8	3
Нетни парични потоци от финансова дейност	-1 225	-2 249	581

Заб. Данните за Емитента за 2023 г. и 2024 г. са от одитираните консолидирани отчети на „София Комерс - Заложни къщи“ АД, данните за 2025 г. са от уведомяването по чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК за финансовото състояние на дружеството на консолидирана основа към 31.12.2025 г.

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

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

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – Макроикономически риск
Политически риск; Инфлационен риск; Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

2. Несистематични рискове – Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества; Рискове свързани с управленска политика на мениджмънта; Риск от промяна в контрола (акционерната структура); Риск свързан със зависимост от ключови служители; Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията, на които се различават от пазарните.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100005268, CFI код: DBFUFR и FISN код: SOFIYAKOMERS/8BD 20320315.

Облигациите от настоящата емисия ще бъдат емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е до 2 500 000 евро. Броят на облигациите е до 2 500. Срокът на емисията изтича 84 (осемдесет и четири) месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД.

Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора, трета, четвърта и пета година – гратисен период без погашения по главницата. От пета до седма година се извършват четири плащания по главницата, всяко на стойност 625 000 (шестстотин двадесет и пет хиляди) евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество. В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД след приключване на публичното предлагане.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите или изплащането

През периода обхванат от историческата финансова информация Емитентът ежегодно е изплащал дивиденди на акционерите.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

След приключването на публичното предлагане Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

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

1. Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията
2. Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
3. Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

V.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Емисията е необезпечена и няма гарант.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите се емитират при условията на публично предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 01.06.2026 г.

След потвърждение на настоящия Проспект от страна на КФН, в съответствие с чл.89т, ал.1 от ЗППЦК, "София Комерс - Заложни къщи" АД ще публикува съобщение за публичното предлагане, в което ще посочи началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на облигациите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта. В съответствие с чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, "София Комерс - Заложни къщи" АД ще оповести съобщението на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП "Юг Маркет ЕАД" АД, най-малко 10 дни преди началния срок на подписката. Датата на публикуване на съобщението се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано могат да се закупят облигации от настоящата емисия, е начало на подписката.

Очакваният график на предлагането е представен по-долу.

Очаквана начална дата на публичното предлагане	Планираната дата за оповестяване на съобщението по чл.89т от ЗППЦК за публичното предлагане е през м. май 2026 г.
Очаквана начална дата на продажбата	Планирана дата на провеждане на аукциона за първично публично предлагане на БФБ е първият работен ден, следващ изтичането на най-малко десет дни от датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК. В съобщението по чл.89т от ЗППЦК ще бъде посочена точната дата на провеждане на аукциона за първично публично предлагане.
Очаквана крайна дата на продажбата	Предлагането ще продължи до изчерпване на предлаганото количество облигации, но не повече от две търговски сесии в рамките, на които ще се проведе аукцион за първично публично предлагане на БФБ. Крайната дата на заплащане на цената е вторият работен ден, считано от датата на провеждане на последния аукцион.
Очаквана дата на оповестяване на резултатите от предлагането	Първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на последния аукцион.

Облигациите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК и се предлагат единствено на територията на Република България, поради което не са налице различни траншове, предвидени за пазар в друга държава, различна от Република България. При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

При емитирането на корпоративните облигации на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД бяха и ще бъдат извършени разходи, свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса за КФН – 4 090 евро
- Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД - 141 евро
- Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД – до 2412 евро
- Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО – 20 евро

- Възнаграждение на ЮГ МАРКЕТ ЕАД (с вкл. ДДС) – 12 300 евро
- Такса БФБ – 614 евро
- Общо 19 577 евро

Общата стойност на разходите свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 19 577 евро или 15,66 евро на облигация при минимално записване и 7,83 евро на облигация при записване на максималния размер на емисията. Постъпленията от предстоящата емисия облигации при минимално закупени 1 250 броя, при определената цена на аукциона за първично публично предлагане и след приспадане на разходите по емисията се очаква да бъдат 1 230 423 евро, съответно разходите, отнесени към общия размер на емисията при минимално записване представляват 1,59%. Постъпленията от предстоящата емисия облигации при максимално закупени 2 500 облигации, при определената цена на аукциона за първично публично предлагане и след приспадане на разходи по емисията се очаква да бъдат 2 480 423 евро, съответно разходите, отнесени към общия размер на емисията при максимално записване представляват 0,79%.

При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Настоящата емисия облигации се предлага публично на основание решение на Съвета на директорите на „София Комерс – Заложни къщи“ АД от 26.02.2026 г. Целта на настоящия облигационен заем е увеличаване на обема на отпусканите кредити с цел разширяване на кредитния портфейл и пазарния дял, в това число и чрез придобиване на действащи заложни къщи и/или дружества, осъществяващи дейност по предоставяне на обезпечени краткосрочни кредити.

Предлагането на облигациите не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. Не са налице съществени конфликти на интереси, свързани с предлагането и/или допускането до търговия на облигациите.

1.РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Емитента.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След публичното предлагане и допускането на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Емитента могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

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

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

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

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

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

2.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ:

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

Макроикономически риск

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

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели е изготвена към 26 юни 2025 г. и се основава на допускания за развитието на международната конюнктура и за динамиката на цените на основни стокови групи на международните пазари към 6 юни 2025 г. растежът на външното търсене ще остане нисък в исторически план, като се очаква да възлезе на 2.0% през 2025 г., 2.5% през 2026 г. и 3.1% през 2027 г. Очакванията на пазарните участници и заложените технически допускания предполагат цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през 2025 г. и 2026 г. да се понижат главно по отношение на петрола, след което да се стабилизируют през 2027 г., докато за цените в евро на неенергийните суровини се очаква слабо нарастване през целия прогнозен хоризонт, водено най-вече от повишаването на цените на някои групи хранителни продукти и селскостопански суровини. В резултат на тези процеси се очаква претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро да се понижат с около 0.4% през 2025 г., да нараснат с около 0.5% през 2026 г. и растежът им да се ускори до приблизително 3.0% през 2027 г.

През периода 2025–2027 г. очакваме растежът на реалния БВП в България да остане близо до този от 2024 г., като прогнозираме той да възлезе на 2.9% през 2025 г., след което да се забави слабо до 2.7% през 2026 г. и 2027 г. Основен принос за нарастването на БВП през прогнозния хоризонт ще има запазването на силен растеж на частното потребление, обусловено главно от прогнозираното увеличение на реалния разполагаем доход на домакинствата и на заетостта. В същото време нетният износ ще има предимно отрицателен принос. Допусканията за слаб растеж на външното търсене на български стоки и услуги в комбинация с ремонтните дейности в ключови предприятия в промишлеността в България в началото на 2025 г. са фактори за по-слабо представяне на износа спрямо вноса през по-голямата част от прогнозния хоризонт. През 2025 г. и 2027 г. динамиката на публичните инвестиции и на вноса на стоки е повлияна от придобиването на нова военна техника, като нейният ефект върху БВП ще е неутрален.

Вследствие на предстоящото присъединяване на България към еврозоната от 1 януари 2026 г. прогнозираме годишният растеж на депозитите да се ускори през втората половина на 2025 г., главно в резултат на предвижданото по-интензивно депозитиране на свободни парични наличности в банковата система с цел последващо превалутиране в евро. Същевременно се очаква присъединяването на България към еврозоната да се отрази в засилване на трансмисията от паричната политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) към монетарните условия в страната. Годишният растеж на кредита на неправителствения сектор се прогнозира да следва тенденция към забавяне, но да остане сравнително висок през периода 2025–2027 г.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижаване на цените на енергийните продукти на международните пазари. В края на 2026 г. се прогнозира инфлацията да остане на нивото от края на 2025 г. (3.7% средно за годината), като запазването на висок темп на нарастване на цените при базисните компоненти ще има основен принос за растежа на потребителските цени. За 2027 г. се прогнозира инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация, да се забавят до съответно 3.0% и 3.3%, отразявайки по-умереното нарастване на цените на услугите в съответствие с очакваната динамика при разходите за труд на единица продукция. .

Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане в Еврозоната

Присъединяването към Еврозоната може да доведе до макроикономически и регулаторни промени, включително инфлационен натиск, промени в лихвените нива и адаптация на данъчната и нормативна рамка. Тези фактори биха могли временно да засегнат финансовата стабилност и бизнес средата, което може да окаже неблагоприятно влияние върху възвръщаемостта на инвестициите.

Политически риск

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

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

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата. Политическата обстановка в страната към настоящия момент отново е нестабилна. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Евроразоната. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него се включиха представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. Това внесе стабилност в страната. През месец юни бяха публикувани положителните конвергентни доклади, потвърждаващи готовността на България за членство в Евроразоната. На 8 юли 2025г. беше официално одобрено присъединяването на страната, което се осъществи от 1 януари 2026 г.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. През периода 2024г.-2025 г. данъчната политика беше ориентирана към подобряване на събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите.

По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024г. минималната работна заплата беше увеличена на 933лв., а от началото на 2025г. -на 1077лв. Ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година. От 01.01.2025г. минималната работна заплата се увеличи на 1077лв. На 21.03.2025г. Парламентът прие Закона за държавния бюджет за 2025г., в който беше заложено и увеличение на максималния осигурителен доход от 01.04.25г.От 01.01.2026г. минималната работна заплата нарасна на 620,20 евро/1213лв./.

През декември 2025г.,след няколко поредни протеста,правителството на Росен Желязков изтегли внесения Проект на Закон за държавния бюджет за 2026г. и на 11.12.2025г. подаде оставка.Народното събрание прие удължителен бюджет,с който се удължи действието на стария бюджет и същият ще действа до приемането на редовен бюджет за 2026г- На 20.01.2026г. Президентът на Р България Румен Радев подаде оставка и заяви готовност за участие в следващите парламентарни избори.Президент стана Илияна Йотова,досегашен Вицепрезидент.Тя връчи мандат за съставяне на служебно правителство на Андрей Гюров. На 18.02.2026г. той предложи състав на служебен кабинет и Президента издаде указ за назначаването му.Парламентарните избори ще се проведат на 19.04.2026г.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. не надвишава 40,6 млрд. лв. По данни на МФ държавният дълг към края на ноември 2024 г. достига до 47 343,5 млн. лева или 23,5% от БВП, като вътрешните задължения са в размер на 11 935,4

млн. лева, а външните - за 35 408,1 млн. лева. Въз основа на допусканията за ново дългово финансиране през периода 2025-2028 г. в средносрочната бюджетна прогноза, оповестена от Министерството на финансите (МФ), се предвижда държавният дълг да достигне съответно:

- до 59,7 млрд. лв. (27,7% от БВП) през 2025 г.,
 - 70,5 млрд. лв. (31,0% от БВП) през 2026 г.,
 - 79,5 млрд. лв. (33,5% от БВП) през 2027 г. и
 - 87,0 млрд. лв. (35,2% от БВП) през 2028 г.
- По критериите за конвергенция (и бюджетна дисциплина, където е и условието за 3% дефицит от БВП), съотношението на държавния дълг спрямо БВП не трябва да надвишава референтната стойност, определена на 60% от БВП. По данни на Евростат България е една от страните/на второ място/ с най-ниско съотношение на държавен (консолидиран) дълг спрямо БВП по тримесечия през 2024 г., а именно 23.8%

Над 2% годишен ръст на БВП, но и спад в доверието на потребителите се наблюдават през 2024 г., показват данни на НСИ. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%. Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създава несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Политически риск, свързан с военни конфликти и геополитическа нестабилност

Към датата на настоящия документ продължава военният конфликт между Руска федерация и Украйна, който остава основен източник на несигурност за европейската икономика, включително чрез инфлационен натиск, нестабилност на енергийните пазари и ограничаване на инвестициите.

Съществено влошаване на геополитическата среда настъпи на 28.02.2026 г., когато Съединените американски щати и Израел извършиха координирани военни удари срещу Иран, довели до значителни човешки загуби, включително сред висшето ръководство на страната, и до мащабни разрушения на военна инфраструктура. В резултат на това възникна широкомащабен военен конфликт, който към момента продължава и се характеризира с взаимни ракетни и въздушни удари, както и разширяване на бойните действия към други държави в региона. От страна на Иран е блокиран Ормузкия проток.

Конфликтът вече оказва съществено въздействие върху глобалната икономика, включително чрез сериозни смущения в корабоплаването през Ормузкия проток и значително поскъпване на енергийните ресурси. Налице е риск от допълнителна ескалация и въвличане на други държави от Близкия изток.

Паралелно с това напрежението в региона остава високо и по линия на конфликта в Ивица Газа, както и в Ливан и Сирия, което допълнително увеличава риска от продължителна регионална нестабилност.

Горепосочените фактори създават среда на повишена политическа и икономическа несигурност, която може да доведе до влошаване на инвестиционния климат, ограничен достъп до финансиране, повишен кредитен риск и нарушения във веригите на доставки.

Към датата на настоящия документ Емитентът няма преки експозиции към засегнатите държави, но не могат да бъдат изключени съществени косвени неблагоприятни ефекти върху дейността му.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада

при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2025 година представяме всички коефициенти изследващи безработицата сравнени със същия период на 2024 г.

Коефициентът на безработица е 3.2%, или с 0.6 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 година.

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 70.7%, като остава непроменен в сравнение със същото тримесечие на 2024 година.

Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.1%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.5 процентни пункта.

Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2025 г. са 95.7 хил., от които 53.8 хил. (56.2%) са мъже и 41.9 хил. (43.8%) - жени. Коефициентът на безработица е 3.2%, съответно 3.4% при мъжете и 3.0% при жените.

От всички безработни 17.6% са с висше образование, 54.7% - със средно, и 27.7% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.4% за висше образование, 3.4% за средно образование и 11.8% за основно и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2025 г. е 2 919.5 хил., от които 1 546.5 хил. мъже и 1 373.0 хил. жени. Относителният дял на заетите от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.1%, като при мъжете този дял е 59.2%, а при жените - 47.5%.

В сектора на услугите работят 2 017.3 хил. души, или 69.1% от заетите лица, в индустрията - 777.7 хил. (26.6%), а в селското, горското и рибното стопанство - 124.4 хил. (4.3%).

По статус в заетостта заетите се разпределят по следния начин: 5.9% (170.9 хил.) са работодатели, 7.2% (209.3 хил.) - самостоятелно заети без наети, 86.8% (2 532.8 хил.) - наети, и 0.2% (6.5 хил.) - неплатени семейни работници. От общия брой на наетите 1 865.4 хил. (73.7%) работят в частния сектор, а 667.3 хил. (26.3%) - в обществените. С временна работа (за определен период от време) са 63.5 хил., или 2.5% от наетите лица.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. заетостта в отделните възрастови групи е следната:

Заетите лица на възраст 15 - 64 навършени години са 2 794.8 хил. (1 478.4 хил. мъже и 1 316.3 хил. жени), а коефициентът на заетост е 70.7% (73.9% за мъжете и 67.5% за жените).

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 29 навършени години е 33.8% (36.6% за мъжете и 30.8% за жените).

Коефициентът на заетост за населението на възраст 20 - 64 навършени години е 76.8%, съответно 80.4% за мъжете и 73.2% за жените. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. коефициентът на заетост (20 - 64 навършени години) остава непроменен.

Заетите лица на възраст 55 - 64 навършени години са 656.4 хил., или 72.7% от населението в същата възрастова група (77.3% от мъжете и 68.3% от жените). В сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. коефициентът на заетост за възрастовата група 55 - 64 навършени години се увеличава с 2.1 процентни пункта.

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

Кредитен риск

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

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

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

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

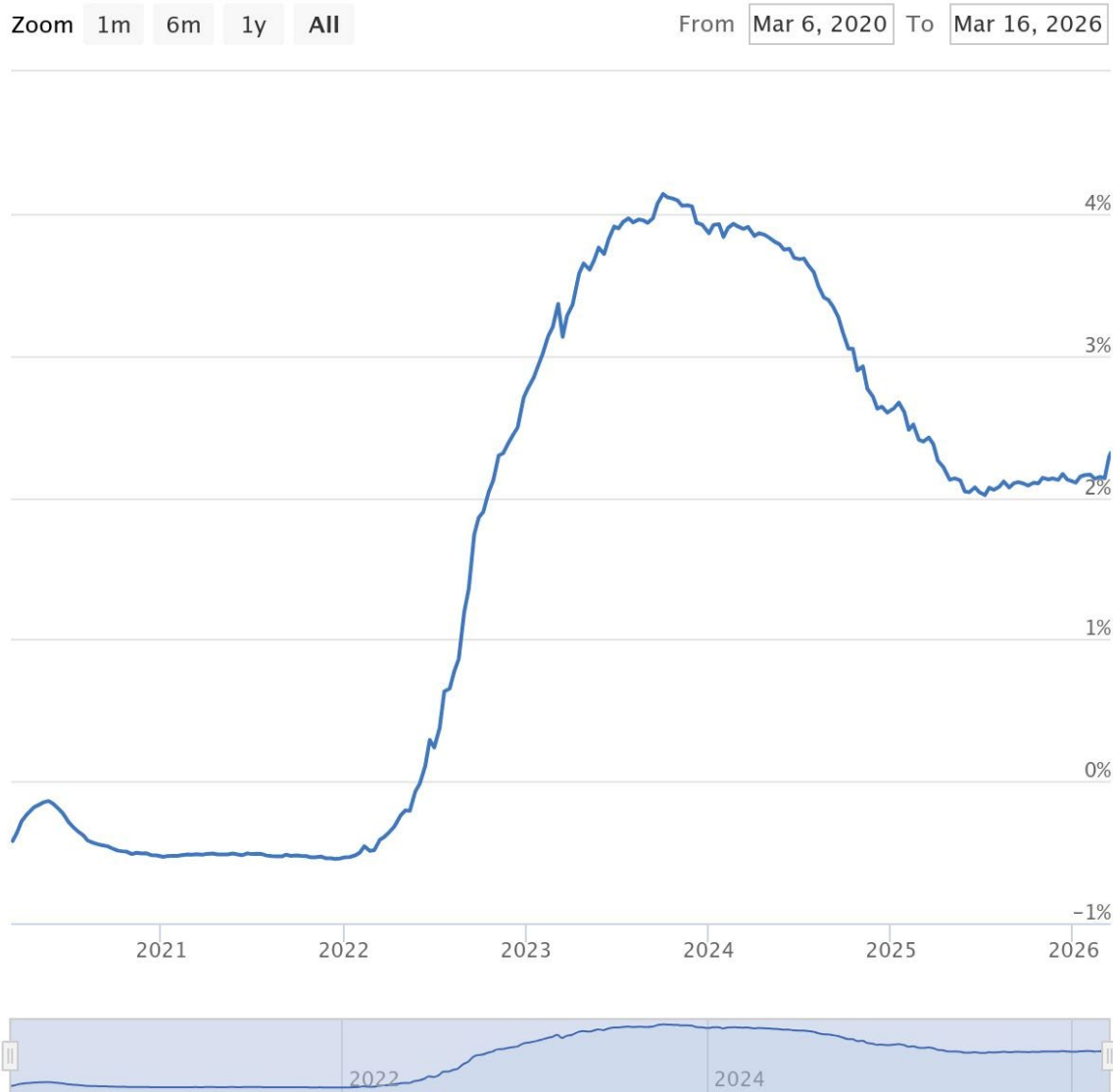
Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Scope Ratings	A-	стабилна	11 юли 2025	повишен
S&P Global Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден

Източник: [Министертство на финансите](#).

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Рискът от изменения на пазарните лихвени нива представлява възможността за възникване на загуби за Емитента в резултат от промени в лихвената политика на Европейската централна банка. Тези промени могат да окажат влияние върху разходите за финансиране, стойността на задълженията и доходността на инвестициите на Емитента.



Euribor 6 months - Източник:ЕЦБ

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

ИНФЛАЦИЯ И ИНДЕКСИ НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ ЗА ФЕВРУАРИ 2026 ГОДИНА

През февруари 2026 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2026 г. спрямо февруари 2025 г. е 3.3%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 1.0%. Според ИПЦ през февруари 2026 г. цените на стоките и услугите са увеличени в следните потребителски групи:

- „Информация и комуникация“ - увеличение с 1.3%;
- „Алкохолни напитки, тютюневи изделия“ - увеличение с 1.0%;
- „Услуги на ресторанти и хотели“ - увеличение с 0.8%;
- „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - увеличение с 0.7%;
- „Развлечения, спорт и култура“ - увеличение с 0.5%;
- „Лични грижи, социална защита и разни стоки и услуги“ - увеличение с 0.4%;
- „Здравеопазване“ - увеличение с 0.3%;
- „Образователни услуги“ - увеличение с 0.3%;
- „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - увеличение с 0.2%.

По-ниски са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:

- „Облекло и обувки“ - намаление с 1.9%;
- „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайно поддържане на дома“ - намаление с 0.9%.

Без промяна остават цените на стоките и услугите в групите „Застрахователни и финансови услуги“ и „Транспорт“.

Източник: НСИ

С присъединяването на България към Евроразона инфлационният риск се влияе от общата парична политика на Европейската централна банка. Очакванията са ефектът от въвеждането на еврото върху инфлацията да бъде ограничен и временен, като в краткосрочен план е възможно незначително повишение на цените, свързано с техническото преходно закръгляване, без съществено отражение върху дългосрочната ценова стабилност.

Според „Есенната макроикономическа прогноза 2025 г.“ от Министерството на финансите, Годишният темп на инфлацията отчете известно ускорение до 4.1% според ХИПЦ през септември 2025 г. Инфлацията до края на годината се прогнозира да се забави до 3.9%, а средногодишната ѝ стойност се очаква да бъде 3.6%. Нарастването на потребителските цени в края на 2026 г. ще се забави до 3.3%, в съответствие с очакваното по-слабо нарастване на доходите от труд и съответно забавяне на растежа на потреблението. Компонентите на базисната инфлация и в частност услугите ще запазят водещия си принос за формиране на общия ценови индекс. Средногодишната инфлация за 2026 г. се очаква да бъде близка до тази от 2025 г., като ще достигне 3.5%. Източник: Министерство на Финансите

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на

България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

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

2.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества -

Към датата на настоящия проспект Дружеството има дъщерни предприятия, чиято финансова и оперативна дейност оказва пряко влияние върху консолидираните финансови резултати на Групата. Съществува риск дъщерните дружества да не постигнат планираните финансови и оперативни резултати, да реализират загуби или да не генерират достатъчен паричен поток.

Възможно е дъщерните дружества да имат необходимост от допълнително финансиране, включително чрез капиталови вноски, заеми или гаранции, предоставени от Дружеството-майка. Това може да наложи преразпределение на наличните финансови ресурси и да окаже неблагоприятно въздействие върху ликвидността, финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата като цяло.

Дейността на дъщерните дружества е изложена на специфични рискове, характерни за секторите, в които те оперират, включително регулаторни, пазарни, оперативни и репутационни рискове, както и на общи макроикономически и бизнес рискове, присъщи за стопанската среда в Република България. Реализирането на един или повече от тези рискове може да доведе до понижение на приходите, финансовия резултат и стойността на участията на Дружеството в дъщерните и асоциираните предприятия.

- ✓ **бизнес риск** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ **кредитен риск** - при осъществяване на своята дейност Емитента е изложен на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на вземане. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ **контрагентен риск** – по подобие на кредитния риск, този риск представлява вероятността даден контрагент да не покрие задължението си към Емитента. Дружеството е изложено на този риск при предоставянето на заеми, покупка на вземания, възникване на вземания от клиенти и други. Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на този риск. Към края на

всеки отчетен период ръководството извършва преглед на приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен контрагентен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Ръководството счита, че кредитната оценка на търговските вземания е добра.

- ✓ **ликвиден риск** - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.
- ✓ **управленска политика на мениджмънта** - бъдещото развитие на емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "София Комерс – Заложни къщи" АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най- бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията на емитента биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние;
- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** - бизнесът на емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на емитента. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на емитента, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем не се поддържа застраховка "ключов персонал";
- ✓ **неетично и незаконно поведение** - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ **риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните** - съществува риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между емитента и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **риск от конкуренция в сектора в който дружеството оперира** – Секторът на заложените къщи се характеризира с висока степен на конкуренция и наличие на множество участници, включително други заложни къщи и алтернативни доставчици на краткосрочно финансиране. Засилената конкуренция може да доведе до натиск върху цените и условията по предоставяните услуги, което да окаже неблагоприятно въздействие върху приходите, пазарната позиция и финансовите резултати на Дружеството.
- ✓ **Лихвен риск**- Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е с плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ **Регулаторен риск** - Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказва съществено влияние

законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, наредби на КФН и европейски регламенти и др.). Резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

- ✓ **Оперативен риск (измами и грешки в оценките)**
Дейността на заложените къщи е свързана с риск от неправилна оценка на заложените вещи, приемане на фалшиви, некачествени или крадени стоки, както и от вътрешни злоупотреби или грешки на служителите. Реализирането на такъв риск може да доведе до преки финансови загуби, допълнителни разходи, правни спорове и неблагоприятно отражение върху финансовите резултати и репутацията на Дружеството.
- ✓ **Риск от обезценка на заложените активи**
Съществува риск пазарната стойност на заложените активи (злато, техника, автомобили и други движими вещи) да се понижи под размера на отпуснатите заеми вследствие на неблагоприятни пазарни условия, ценова волатилност или ниска ликвидност, което може да доведе до финансови загуби и да окаже неблагоприятно въздействие върху резултатите от дейността на Дружеството.

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ХАРАКТЕРА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Ликвиден риск

Ликвидният риск при облигациите е вероятността да не можете да продадете притежаваните от вас ценни книжа достатъчно бързо на цена, близка до пазарната им стойност. Този риск възниква, когато на пазара липсва достатъчно „дълбочина“ – т.е. няма достатъчно активни купувачи и продавачи за конкретната емисия облигации.

Трудности при продажба: При ниска ликвидност инвеститорът може да бъде принуден да задържи облигацията по-дълго от планираното или да приеме значително по-ниска цена, за да излезе от позицията си.

Спред между купува и продава Типичен белег за ликвиден риск е широкият спред. Колкото по-слабо се търгува една облигация, толкова по-голяма е разликата между цената, на която можете да я купите, и цената, на която можете да я продадете.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява възможността стойността на облигацията да се промени в резултат на колебания в пазарните лихвени нива.

Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, представителя на облигационерите следва да пристъпи към принудително изпълнение. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.). Възможна е поява на претенции от други кредитори на Дружеството, която би могла да забави процеса по изпълнението.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото

обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите. Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Емитента на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Дружеството носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на “СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ” АД - Петър Виденов Виденов - Изпълнителен директор, Вихрен Чавдаров Василев – Член на Съвета на директорите, Ирена Тодорова Иванова – Член на Съвета на директорите и Прокуррист отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на годишните консолидирани финансовите отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г., както и на междинния консолидиран отчет към 31.12.2025 г. е Магдалена Николаева Миланова, която отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2023 и 2024 г. Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор № 636 от регистъра при ИДЕС, гр. София, ул. "Бистришко шосе", № 1В, отговаря за вредите, причинени от одитираните финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 6 и Приложение 14 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Теодора Петрова Поповска-Смиленова - брокер на ценни книжа и член на СД на ИП „Юг Маркет“ ЕАД.

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 6 и Приложение 14 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в

Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-.../..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Регистриран одитор, отговорен за одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2023 и 2024 г. е Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор № 636 от регистъра при ИДЕС, гр. София, ул. "Бистришко шосе" № 1В.

Лицето по-горе отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. Наименованието на Дружеството не е променяно от вписването в Търговския регистър към АВ. "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД е публично дружество.

4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция на вписванията на Република България с ЕИК 131459062. Дружеството е с LEI код 485100BTLQ4TTTH6G473.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България през 25.06.1993 г. Дружеството е регистрирано през 1993 г. с наименование Катана комерс ООД, като наименованието му е променено през 2005 г. първо на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" ООД, а после на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. Дружеството е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията с вписване № 20080123105603. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 485100BTLQ4TTTH6G473. "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон Наредбата за дейността на заложените къщи.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка на Дружеството са както следва:

Адрес: гр. София, р-н Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. "Ралевица" № 74, ет. 3, офис 3.3

Телефон: +359 2 962 96 90

Ел. поща: topalova@sofcom.bg

Web: <https://sofcom.bg/>

Лице за контакт: Габриела Топалова - директор за връзки с инвеститорите.

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.

До юни 2025 г. част от групата на Емитента са дъщерните дружества, регистрирани съгласно законите на Република Северна Македония - „МАККОМ ЗАЛОЗИ“ ДООЕЛ и „МАККОМ КЕШ“ ДООЕЛ. В резултат на настъпили значителни промени в законодателството, регулиращо небанковите финансови институции в Република Северна Македония, които водят до увеличаване на регулаторните изисквания, съответно до значително повишаване на оперативните разходи и след извършен задълбочен финансов анализ и оценка на бъдещите разходи в сравнение с потенциалните приходи, е преценено, че продължаването на дейността на дружествата в Република Северна Македония при новите условия се оказва финансово неизгодно. Във връзка с това на 27.03.2024 г. е стартирано производството по ликвидация на дъщерното дружество МАККОМ ЗАЛОЗИ ДООЕЛ (Скопје), а на 08.05.2024 г. е стартирана процедурата по ликвидация и на другото дъщерно дружество - МАККОМ КЕШ ДООЕЛ (Скопје). Процедурата по ликвидация на МАККОМ ЗАЛОЗИ ДООЕЛ (Скопје) официално е приключила на 13.06.2025 г., а на 23.06.2025 г. е приключила и процедурата по ликвидация на МАККОМ ЗАЛОЗИ ДООЕЛ (Скопје). Ликвидацията на двете дружества е извършена съгласно действащото законодателство на Република Северна Македония, като всички задължения на дружествата са удовлетворени, а наличните активи – разпределени съобразно установената процедура. Към „СОФИЯ КОМЕРС – ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД като едноличен собственик на капитала са изплатени паричните средства, представляващи остатъка от ликвидационната маса на „Макком Кеш“ ЕООД и „Макком Залози“ ЕООД.

На проведеното на 21.11.2025 г. Общо събрание на акционерите на „София Комерс – Заложни къщи“ АД е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 8 937 384 лева на 17 874 768 лева чрез издаване на нови 8 937 384 броя нови обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност 1 лев и обща номинална стойност 8 937 384 лева. Увеличаването на капитала е извършено на основание чл. 197, ал. 1 от Търговския закон във връзка с чл. 115в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 49, ал.1 на дружеството с неразпределената печалба съгласно шестмесечния отчет на дружеството към 30.06.2025 г., чийто общ размер е 10 641 000 лв. Новоиздадените акции се разпределят между акционерите, съразмерно на участието им в капитала до увеличението му при съотношение 1:1 (издаване и разпределяне на всеки от акционерите на дружеството по една нова акция за всяка негова акция).

Дружеството:

- Не е преобразувано;
- Не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- няма настъпили други съществени промени в предоставяните услуги и дейности от Емитента.

4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

Няма кредитни рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Няма съществена промяна в структурата на заемане на средства и финансиране след края на последната финансова година.

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Не се очаква съществена промяна в начина на финансиране на дейността на емитента. Дружеството ще продължи да се финансира чрез краткосрочни и дългосрочни заеми и от средствата получени от настоящата облигационна емисия. Възможно е "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД да реши да издаде нова облигационна емисия в бъдеще, но планове и решение за такава все още не е взето.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основният предмет на дейност на „София Комерс – Заложни къщи“ АД е предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи, сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях. Компанията управлява над 100 заложни къщи в страната. Броят на обектите се контролира непрекъснато и ежемесечно. Откриват се, закриват се и се закупуват нови обекти, с цел по-голям пазарен дял и по-висока възвращаемост за Дружеството.

Групата на емитента включва дружеството-майка „София Комерс – Заложни Къщи“ АД и дъщерните дружества „ИпоТех Софком“ АД, с ЕИК 207296582 и „Софком Голд“ ЕООД, с ЕИК 205290029. До юни 2025 г. част от групата са и дъщерните дружества, регистрирани съгласно законите на Република Северна Македония - „Макком залози“ ДООЕЛ и „Макком кеш“ ДООЕЛ, но поради промени в законодателството, регулиращо небанковите финансови институции в Република Северна Македония, водещи до значително повишаване на оперативните разходи, е преценено, че продължаването на дейността на дружествата при новите условия е финансово неизгодно. През 2024 г. са открити процедури по ликвидация на дъщерните дружества в Република Северна Македония, които официално приключват на 13.06.2025 г. за „Макком Кеш“ ДООЕЛ, Скопие, а за „Макком Залози“ ДООЕЛ, Скопие на 23.06.2025 г.

„ИпоТех Софком“ АД е дружество, което осъществява дейност по отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и е вписано в Регистъра на финансовите институции по чл.3а от Закона за кредитните институции с Регистрационен № BGR00472 със заповед за вписване БНБ-36539/30.03.2023 г. Дейността на „ИпоТех Софком“ АД се състои изключително в предоставянето на заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество. За осигуряване на добра ликвидност, имотите служещи за обезпечение се намират в по-големи населени места или в области с активен пазар. Основното изискване за отпускане на заем е учредяването на ипотека върху предварително одобрен имот. С всеки клиент се работи индивидуално и се предлагат погасителни планове, които максимално удовлетворяват неговите нужди. Недвижимите имоти, служещи за обезпечение се оценяват по текуща пазарна цена, като се вземат в предвид възможни колебания на пазара.

Предметът на дейност на „Софком Голд“ ЕООД е изкупуване, преработване, поправка, търговия и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях, включително, но не само изкупуване на златни, сребърни и платинени изделия и скъпоценни камъни (с изключение на монети, сечени преди 1800 г.), изработка, преработка и ремонт на бижутерийни и ювелирни изделия от благородни метали и скъпоценни камъни, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон, при условие, че ако се изисква разрешение или лиценз, или регистрация за извършване на някоя дейност, тази дейност ще се осъществява след получаване на такова разрешение или лиценз, съответно след извършване на необходимата регистрация.

Основните приходи на Групата се формират от лихви, такси и неустойки по предоставените кредити.

Година	2023 г.	2024 г.
Приходи (в хил. лв.)	10 839	13 053

Размер на отпуснатите кредити (лв.)

62 002 379

77 425 669

Източник: „София-Комерс – Заложни къщи“ АД

“СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ” АД не планира да разработва и внедрява нови продукти или дейности.

5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Съгласно дефиницията по § 1, точка 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството "Група предприятия" са предприятието майка и всички негови дъщерни предприятия.

Икономическата група на Емитента е съставена от дружеството майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, и неговите дъщерни дружества "ИпоТех Софком" АД и "СОФКОМ ГОЛД" ЕООД.

№	Наименование на дъщерното предприятие	ЕИК	Участие	Собственик (Участие чрез предприятие)	Вид свързаност
	„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД	131459062	-		Предприятие майка
1	"ИпоТех Софком" АД	207296582	64.74%	„СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД	Дъщерното дружество
2	"СОФКОМ ГОЛД" ЕООД	205290029	100.00%	“СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ” АД	Дъщерното дружество

Към датата на Проспекта Емитентът не е зависим от друг субект в рамките на групата, към която принадлежи.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г.) на “СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ” АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.), до датата на Проспекта на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД не е настъпила промяна във финансовото състояние на Емитента и групата, към която той принадлежи.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента и групата, към която той принадлежи.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

През последните години секторът на заложените къщи в България отчита засилена активност и разширяване на клиентската база. Наред с традиционните потребители на услугите, се наблюдава включване на нови групи клиенти, включително трудови мигранти, лица с нестабилна заетост, както и домакинства, засегнати от повишените разходи за живот. Повишеното търсене на краткосрочна ликвидност се свързва с икономическите последици от пандемията от COVID-19, ускорената инфлация през 2022–2023 г., както и с нарастване на миграционните процеси.

Заложените къщи предоставят краткосрочни заеми срещу движимо имущество, като обичайният срок на финансиране варира от една седмица до един месец. Основно конкурентно предимство на този тип услуги е бързината на обслужване и ограничените административни изисквания, което ги прави достъпни за лица с влошена или липсваща кредитна история и за такива, които не отговарят на условията на банковото или небанковото потребителско кредитиране.

Клиентската структура е разнообразна по възраст и социален статус. Наблюдават се две по-изразени възрастови групи – млади лица до около 25 години и лица над 55 години. Преобладават мъжете, като значителна част от клиентите живеят в по-малки населени места или в райони с по-ниски средни доходи. Доходите им обикновено са в диапазона между минималната и средната работна заплата за страната.

Сред клиентите се включват лица на временни или неформални трудови договори, пенсионери с ограничени доходи, безработни, както и заети в сивия сектор. Част от търсенето е обусловено и от поведенчески фактори, включително хазартна зависимост или неравномерно разпределение на доходите във времето.

Най-често залаганите активи са благородни метали (злато, сребро, платина), поради относително лесната им оценка и стабилната им пазарна стойност. При по-младите клиенти се наблюдава по-често залагане на мобилни телефони, лаптопи и друга потребителска електроника. Сред по-възрастните клиенти и лицата, заети в строителството или ремонтни дейности, по-разпространени са инструментите и специализираната техника. Съществуват и специализирани дружества, предоставящи заеми срещу залог на моторни превозни средства.

Причините за търсене на подобен тип финансиране включват покриване на внезапно възникнали разходи за комунални услуги, медицински нужди, ремонти, както и осигуряване на оборотни средства за малки предприемачи. В отделни случаи услугата се използва като временно средство за съхранение на ценни вещи при пътуване или при очакване на забавено плащане на трудово възнаграждение или пенсия.

Данните на Българска народна банка (БНБ) към края на 2025 г. показват, че общият обем на кредити, отпуснати на домакинства и нефинансови предприятия, нараства с двуцифрени темпове – над 15 % на годишна база, като размерът им достига стойности, които представляват значителна част от БВП на страната. Това отразява повишено търсене на финансиране и разширена кредитна активност на финансовия пазар.

Кредитите за домакинства (включително ипотечни и потребителски кредити) отчетат устойчив ръст, надвишаващ 20 % на годишна база, което показва повишена кредитна експанзия в сегмента на потребителското финансиране. Тази тенденция може да е показател както за нарастващата кредитоспособност на физически лица, така и за повишен риск, свързан със задлъжнялостта на домакинствата.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Петър Виденов Виденов - Изпълнителен директор, Вихрен Чавдаров Василев – Член на Съвета на директорите и Ирена Тодорова Иванова – Член на Съвета на директорите и Прокурист.

Ирена Тодорова Иванова – Член на Съвета на директорите и Прокурист

Бизнес адрес: гр. София ул. Ралевица 74

Притежава висше образование, с над 15г. професионален опит в сферата на небанковия финансов сектор

Информация за управленски участия в други дружества:

Член на Съвета на директорите на Ипотех Софком АД

Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

Петър Виденов Виденов - изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. София ул. Ралевица 74

Притежава висше образование, с над 26 г. професионален опит в сферата на небанковия финансов сектор;

Информация за управленски участия в други дружества:

Член на Съвета на директорите на Ипотех Софком АД

Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

Вихрен Чавдаров Василев – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. София ул. Ралевица 74

Притежава висше образование, с над 23 г. професионален опит в сферата на небанковия финансов сектор с в сферата на търговията и дистрибуцията;

Информация за управленски участия в други дружества:

няма

Няма данни за извършвана дейност извън Емитента, която е от значение за Емитента.

Вихрен Чавдаров Василев изпълнява функцията на независим член на СД по чл. 116а¹ от ЗППЦК.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, включително и по смисъла на чл. 146, ал. 1, т. 5 от същия закон.

Емитентът не е предвидил специални мерки, които да възпрепятстват потенциални злоупотреби с евентуално упражняван върху него контрол, освен предвидените мерки определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон и ЗППЦК. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол, са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; съдът се произнася по искането незабавно (чл. 118, ал. 4 от ЗППЦК).
- Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.
- Овластителният режим по чл. 114 - чл. 114а от ЗППЦК се прилага в конкретно определени от посочените разпоредби на закона случаи, при които е възможно да е налице необходимост от предварително овластително решение от страна на общото събрание на акционерите на дружеството, респективно от управителния му орган, за сключването на дадена сделка от страна на публичното дружество с цел защита на интересите на инвестиралите в ценни книжа на публичното дружество.

- В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

10.2. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Историческата финансова информация включва данни от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „София Комерс – Заложни къщи“ АД към 31 декември 2023 г. и към 31 декември 2024 г., както и от уведомлението за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 31.12.2025 г. Отчетите са изготвени от Емитента, в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), както и междинните такива, са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване и заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2023 г. и 2024 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернетстраницата на Емитента (www.sofcom.bg). Уведомлението за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 31.12.2025 г., информация от което е използвана в Проспекта, е оповестено по надлежния ред и е достъпно на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.sofcom.bg)

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (Одитиран)

	2024	2023
	хил.лв.	хил.лв.
Приходи от лихви, такси и неустойки	12 475	10 212
Разходи за лихви и такси	-167	-173
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	12 308	10 039
Други приходи от дейността, нето	574	623
Други финансови приходи/(разходи)	1	-8
Общи административни и други оперативни разходи	-6 142	-5 703
Печалба от дейността преди облагане с данъци	6 741	4 951
Разход за данък върху печалбата	-702	-520

Нетна печалба за годината	6 039	4 431
-отнасяща се към собствениците на компания - майка	5 701	4 287
-отнасяща се към малцинственото участие	338	144
Друг всеобхватен доход, нето от данък		
Актьорска печалба (загуба), нето от данък	-132	86
	-132	86
Общо всеобхватен доход	5 907	4 517
-отнасящ се към собствениците на компания - майка	5 569	4 373
-отнасящ се към малцинственото участие	338	144
Доход на акция		
Основен (стотинки на акция)	64	48

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „София Комерс – Заложни къщи“ АД

През 2024 г. финансовите резултати на дружеството показват съществено подобрение спрямо 2023 г., подкрепено от ръст на основните приходи и по-добра оперативна ефективност. Приходите от лихви, такси и неустойки се увеличават с 2 263 хил. лв. или 22,2%, достигайки 12 475 хил. лв. Разходите за лихви и такси остават практически без промяна (167 хил. лв. спрямо 173 хил. лв.), което води до ръст на нетния доход от лихви и такси с 2 269 хил. лв. или 22,6% до 12 308 хил. лв. Другите приходи от дейността намаляват леко с 49 хил. лв. до 574 хил. лв., докато другите финансови приходи/разходи се подобряват от –8 хил. лв. до +1 хил. лв. Общите административни и други оперативни разходи нарастват с 439 хил. лв. (+7,7%) до 6 142 хил. лв., но увеличението им е значително по-ниско от ръста на приходите. В резултат печалбата от дейността преди облагане с данъци се увеличава с 1 790 хил. лв. или 36,2%, достигайки 6 741 хил. лв. Разходът за данък върху печалбата нараства с 182 хил. лв., а нетната печалба за годината се увеличава с 1 608 хил. лв. (+36,3%) до 6 039 хил. лв. Нетната печалба, отнасяща се към собствениците на компанията майка, нараства от 4 287 хил. лв. на 5 701 хил. лв., докато делът на малцинственото участие се увеличава от 144 хил. лв. на 338 хил. лв. Общият всеобхватен доход достига 5 907 хил. лв., спрямо 4 517 хил. лв. година по-рано, въпреки отчетената актьорска загуба от 132 хил. лв. през 2024 г.

Консолидиран отчет за доходите към 31.12.2025 г. (неодитиран)

РАЗХОДИ	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	ПРИХОДИ	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
А. Разходи за дейността			А. Приходи от дейността		
І. Разходи по икономически елементи			І. Нетни приходи от продажби на:		
1. Разходи за материали	111	80	1. Продукция		
2. Разходи за външни услуги	470	454	2. Стоки		
3. Разходи за	365	290	3. Услуги	15 594	12 475

амортизации					
4. Разходи за възнаграждения	4 937	4434	4. Други	146	574
5. Разходи за осигуровки	413	357	Общо за група I:	15 740	13049
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)					
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство			II. Приходи от финансираня		
8. Други, в т.ч.:	195	527	в т.ч. от правителството		
обезценка на активи	0				
провизии	174	48	III. Финансови приходи		
Общо за група I:	6 491	6 142	1. Приходи от лихви		
			2. Приходи от дивиденди		
II. Финансови разходи			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	3	3
1. Разходи за лихви	116	122	4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		3	5. Други		1
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1		Общо за група III:	3	4
4. Други	59	45			
Общо за група II:	176	170			
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	6 667	6 312	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	15 743	13 053
В. Печалба от дейността	9 076	6 741	В. Загуба от дейността	0	0
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни			IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия		

предприятия					
IV. Извънредни разходи			V. Извънредни приходи		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	6 667	6 312	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	15 743	13 053
Д. Печалба преди облагане с данъци	9 076	6 741	Д. Загуба преди облагане с данъци	0	0
V. Разходи за данъци	932	702			
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	932	730			
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата		-28			
3. Други					
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	8 144	6 039	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	0	0
в т.ч. за малцинствено участие	474	338	в т.ч. за малцинствено участие		
Ж. Нетна печалба за периода	7 670	5 701	Ж. Нетна загуба за периода	0	0
Всичко (Г+ V + Е):	15 743	13 053	Всичко (Г + Е):	15 743	13 053

Източник: Уведомление чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК на „София Комерс – Заложни къщи“ АД на консолидирана основа към 31.12.2025 г.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. нетните приходи от продажби нарастват до 15 740 хил. лв. спрямо 13 049 хил. лв. година по-рано (+20.6%), основно вследствие на увеличението на приходите от услуги (+25%). Общите приходи достигат 15 743 хил. лв., като финансовите приходи остават незначителни. Общите разходи се увеличават по-умерено – до 6 667 хил. лв. (+5.6%), главно поради повисоки разходи за възнаграждения и амортизации, частично компенсирани от спад в други разходи. В резултат печалбата от дейността нараства до 9 076 хил. лв. (+34.6%). Нетната печалба достига 7 670 хил. лв. спрямо 5 701 хил. лв. година по-рано (+34.5%), което отразява значително подобрене в рентабилността.

Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (Одитиран)

	2024	2023
	хил.лв.	хил.лв.
АКТИВИ		

Парични наличности и еквиваленти	4919	3919
Предоставени кредити на клиенти, нето	22503	18939
Други финансови активи, нето	24	23
Активи по отсрочени данъци	198	156
Имоти и оборудване	725	846
Други активи	168	205
ОБЩО АКТИВИ	28537	24088
ПАСИВИ		
Задължения към персонала и за социално осигуряване	1024	762
Задължения по лизингови договори	532	630
Задължения за данъци	512	433
Други пасиви	2382	2383
ОБЩО ПАСИВИ	4450	4208
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Акционерен капитал	8938	8938
Резерви	1640	1356
Неразпределена печалба	9781	6129
СОБСТВЕН КАПИТАЛ ЗА ГРУПАТА	20359	16423
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	3728	3 457
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	24087	19880
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	28537	24088

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети „София Комерс – Заложни къщи“ АД

През 2024 г. общите активи нарастват с 18% до 28 537 хил. лв., основно заради увеличение на предоставените кредити (+3 564 хил. лв.) и паричните наличности (+1 000 хил. лв.). Общите пасиви се увеличават слабо – с 6% до 4 450 хил. лв. Собственият капитал отчита силен ръст от 21% и достига 24 087 хил. лв., воден от увеличението на неразпределената печалба (+3 652 хил. лв.). Делът на собствения капитал остава много висок – около 84% от общите активи, което показва добра капиталова структура и финансова стабилност.

Консолидиран счетоводен баланс към 31.12.2025 г. (неодитиран)

АКТИВИ	31.12.2025	31.12.2024	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.12.2025	31.12.2024

A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване			I. Основен капитал		
1. Земи (терени)	5	5	Записан и внесен капитал т.ч.:	17 875	8 938
2. Сгради и конструкции	745	665	обикновени акции	17 875	8 938
3. Машини и оборудване			привилегировани акции		
4. Съоръжения			Изкупени собствени обикновени акции		
5. Транспортни средства	138	26	Изкупени собствени привилегировани акции		
6. Стопански инвентар	40	29	Невнесен капитал		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи			Общо за група I:	17 875	8 938
8. Други			II. Резерви		
Общо за група I:	928	725	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1 028	1 028
II. Инвестиционни имоти			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите		
III. Биологични активи			3. Целеви резерви, в т.ч.:	779	612
IV. Нематериални активи			общи резерви	978	811
1. Права върху собственост			специализирани резерви		
2. Програмни продукти			други резерви	-199	-199
3. Продукти от развойна дейност			Общо за група II:	1 807	1 640
4. Други			III. Финансов резултат		
Общо за група IV:	0	0	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1 258	4 080
			неразпределена печалба	1 258	4 080

V. Търговска репутация			непокрита загуба		
1. Положителна репутация			еднократен ефект от промени в счетоводната политика		
2. Отрицателна репутация			2. Текуща печалба	5 982	5 701
Общо за група V:	0	0	3. Текуща загуба		
VI. Финансови активи			Общо за група III:	7 240	9 781
1. Инвестиции в:	0	0			
дъщерни предприятия					
смесени предприятия			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	26 922	20 359
асоциирани предприятия					
други предприятия					
2. Държани до настъпване на падеж	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	4 078	3 728
държавни ценни книжа					
облигации, в т.ч.:			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		
общински облигации			I. Търговски и други задължения		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж			1. Задължения към свързани предприятия		
3. Други			2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции		
Общо за група VI:	0	0	3. Задължения по ЗУНК		
VII. Търговски и други вземания			4. Задължения по получени търговски заеми		
1. Вземания от свързани предприятия			5. Задължения по облигационни заеми		
2. Вземания по търговски заеми			6. Други	919	858

3. Вземания по финансов лизинг			Общо за група I:	919	858
4. Други					
Общо за група VII:	0	0	II. Други нетекущи пасиви		
			III. Приходи за бъдещи периоди		
VIII. Разходи за бъдещи периоди			IV. Пасиви по отсрочени данъци		
IX. Активи по отсрочени данъци	198	198	V. Финансирания		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1 126	923	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	919	858
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ			Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ		
I. Материални запаси			I. Търговски и други задължения		
1. Материали			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	43	29
2. Продукция			2. Текуща част от нетекущите задължения		
3. Стоки			3. Текущи задължения, в т.ч.:	4 993	3 287
4. Незавършено производство			задължения към свързани предприятия		
5. Биологични активи			задължения по получени търговски заеми	2 112	1 729
6. Други			задължения към доставчици и клиенти	1 979	634
Общо за група I:	0	0	получени аванси		
			задължения към персонала	375	358
II. Търговски и други вземания			задължения към осигурителни предприятия	58	54
1. Вземания от свързани предприятия			данъчни задължения	469	512

2. Вземания от клиенти и доставчици	28 763	22 527	4. Други	316	276
3. Предоставени аванси			5. Провизии		
4. Вземания по предоставени търговски заеми			Общо за група I:	5 352	3 592
5. Съдебни и присъдени вземания	46	24			
6. Данъци за възстановяване			II. Други текущи пасиви		
7. Вземания от персонала					
8. Други	103	108	III. Приходи за бъдещи периоди		
Общо за група II:	28 912	22 659			
			IV. Финансирания		
III. Финансови активи					
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	26	24	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	5 352	3 592
дългови ценни книжа					
деривативи					
други	26	24			
2. Финансови активи, обявени за продажба					
3. Други					
Общо за група III:	26	24			
IV. Парични средства и парични еквиваленти					
1. Парични средства в брой	5 804	3 828			
2. Парични средства в безсрочни депозити	1 395	1 091			
3. Блокирани парични средства					

4. Парични еквиваленти					
Общо за група IV:	7 199	4 919			
V. Разходи за бъдещи периоди	8	12			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	36 145	27 614			
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	37 271	28 537	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	37 271	28 537

Източник: Уведомление чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК на „София Комерс – Заложни къщи“ АД на консолидирана основа към 31.12.2025 г.

В края на четвъртото тримесечие на 2025 г. общите активи на дружеството нарастват до 37 271 хил. лв. спрямо 28 537 хил. лв. година по-рано (+30.6%). Ръстът се дължи основно на увеличението на текущите активи, в частност вземанията от клиенти (+6 236 хил. лв.) и паричните средства (+2 280 хил. лв.). Нетекущите активи също нарастват умерено – до 1 126 хил. лв., главно поради увеличение на дълготрайните материални активи. Собственият капитал достига 26 922 хил. лв. спрямо 20 359 хил. лв. (+32.2%), основно вследствие на увеличение на основния капитал и реализираната печалба. Малцинственото участие също нараства до 4 078 хил. лв. Общите задължения се увеличават до 6 271 хил. лв. (919 хил. лв. нетекущи и 5 352 хил. лв. текущи), като основен ръст се наблюдава при задълженията към доставчици и по търговски заеми.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (Одитиран)

	2024	2023
	хил.лв.	хил.лв.
Парични потоци от основна дейност		
Постъпления от лихви и такси	10 865	8 932
Плащания за лихви и такси	-42	-20
Плащания по предоставени кредити срещу залог	-76 978	-64 671
Постъпления от върнати кредити срещу залог	64 479	52 402
Плащания по предоставени необезпечени кредити	-2 525	-5 724
Постъпления от върнати необезпечени кредити	2 633	7 871
Постъпления от продажба на заложен вещи	10 514	9 062
Плащания на доставчици	-725	-897
Плащания на персонала и за социално осигуряване	-4 691	-4 153
Платени данъци върху печалбата	-610	-417
Други потоци от основна дейност, нето	337	-204
Нетни парични наличности използвани за основната дейност	3 257	2 181
Парични потоци от инвестиционна дейност		

Покупка на имоти и оборудване	-8	-4
Постъпления от продажба на имоти и оборудване	-	7
Получени дивиденди от инвестиция	-	
Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности	-8	3
Парични потоци от финансова дейност		
Плащания за закупуване на финансови инструменти		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	-	2 256
Получени заеми	302	100
Изплатени заеми	-445	-385
Платени лихви и такси по получени заеми	-7	-18
Изплатени дивиденди	-1 818	-1 370
Други парични потоци от финансова дейност	-281	-2
Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности	-2 249	581
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти	1 000	2 765
Парични наличности и еквиваленти към началото на периода	3 919	1 154
Парични наличности и еквиваленти към края на периода	4 919	3 919

Източник: Годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „София Комерс – Заложни къщи“ АД

През 2024 г. дружеството отчита по-високи нетни парични потоци от основна дейност – 3 257 хил. лв., спрямо 2 181 хил. лв. през 2023 г., основно вследствие на по-големи постъпления от лихви и такси (10 865 хил. лв.) и продажба на заложи вещи (10 514 хил. лв.). Паричните потоци от инвестиционна дейност са незначителни (-8 хил. лв.). Финансовата дейност води до нетен отлив от 2 249 хил. лв., главно поради изплатени дивиденди (1 818 хил. лв.) и погасяване на заеми. В резултат паричните наличности се увеличават с 1 000 хил. лв. и достигат 4 919 хил. лв. към края на годината.

Консолидиран отчет за паричните потоци към 31.12.2025 г. (неодитиран)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	31.12.2025	31.12.2024
А. Парични потоци от оперативна дейност		
1. Постъпления от клиенти	-3 010	8 946
2. Плащания на доставчици	-1 160	-725
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия		

4. Плащания, свързани с възнаграждения	-5 069	-4 691
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-21	
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	-975	-610
7. Получени лихви	13 908	
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-32	337
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3 641	3 257
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност		
1. Покупка на дълготрайни активи	-143	-8
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	7	
3. Предоставени заеми		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг		
5. Получени лихви по предоставени заеми		
6. Покупка на инвестиции		
7. Постъпления от продажба на инвестиции		
8. Получени дивиденди от инвестиции		
9. Курсови разлики		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	-136	-8

В. Парични потоци от финансова дейност		
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа		
3. Постъпления от заеми		302
4. Платени заеми		-445
5. Платени задължения по лизингови договори		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение		
7. Изплатени дивиденди	-1 223	-1 818
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	-2	-288
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	-1 225	-2 249
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	2 280	1 000
Д. Парични средства в началото на периода	4 919	3 919
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	7 199	4 919
наличност в касата и по банкови сметки	7 199	4 919
блокирани парични средства		

Източник: Уведомление чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК на „София Комерс – Заложни къщи“ АД на консолидирана основа към 31.12.2025 г.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. дружеството генерира положителен нетен паричен поток от оперативна дейност в размер на 3 641 хил. лв., което е леко увеличение спрямо 3 257 хил. лв. година по-рано. Въпреки по-високите плащания за възнаграждения и данъци, силен положителен ефект оказват получените лихви. Паричният поток от инвестиционна дейност остава отрицателен (-136 хил. лв.), поради направени инвестиции в дълготрайни активи, като увеличението спрямо предходната година е ограничено. Финансовата дейност генерира отрицателен паричен поток (-1 225 хил. лв.), основно вследствие на изплатени дивиденди, но с по-малък отлив спрямо четвъртото тримесечие на 2024 г. В резултат паричните средства на дружеството нарастват с 2 280 хил. лв. и достигат 7 199 хил. лв. към края на периода, което показва подобрена ликвидна позиция.

11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

За периода, обхванат от историческата финансова информация не е извършвана промяна в счетоводната рамка. Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от Европейския съюз.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети.

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран консолидиран финансов отчет на „София Комерс – Заложни къщи“ АД към 31.12.2024 г. Настоящия Проспект съдържа и междинна финансова информация от уведомлението за финансовото състояние на дружеството на консолидирана основа по чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 31.12.2025 г. г.

11.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „София Комерс – Заложни къщи“ АД за 2023 г. и 2024 г., както и от уведомлението за финансовото състояние на Дружеството на консолидирана основа по чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 31.12.2025 г.

11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.3.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните финансови отчети на дружеството за 2023 и 2024 г. са одитирани, консолидирани. Те съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишните финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор № 636 от регистъра при ИДЕС, гр. София, ул. "Бистришко шосе", № 1В. Одиторските доклади към ГФО на емитента за 2024 г. и 2023 г. не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

11.3.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.3.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящия Проспект съдържа и финансова информация, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента. Използваната за 2025 г. информация е извлечена от уведомлението за финансовото състояние на дружеството на консолидирана основа по чл. 100о1, ал. 2 от ЗППЦК, съдържащо финансови справки към 31.12.2025 г.

11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от неаудитираният, консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Групата, към която принадлежи Емитента.

11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 9 116 131.68 евро, разпределен на 17 874 768 броя обикновени, безналични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 0,51 евро всяка.

Няма акции, които не са платени изцяло.

11.7. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Дружеството е вписано на 23.01.2008 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 131459062. Предметът на дейност на дружеството е: предоставяне на парични заеми, обезпечени със залог на движими вещи; сделки и работа с благородни метали и скъпоценни камъни и изделия с и от тях. Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава на дружеството. В Устава на дружеството няма определени цели. Уставът на дружеството е обявен в търговския регистър с вписване № 20251216104558.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които са емитирани.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Актуалния устав на емитента, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Витоша, ж.к. Манастирски ливади, ул. "Ралевица" № 74, ет. 3, офис 3.3, както и на страницата на Емитента <https://sofcom.bg/>. Финансовите отчети (годишни и междинни) на „София Комерс – Заложни къщи“ АД могат да бъдат намерени и на интернет страницата на регулатора - КФН, както и на регулирания пазар – „Българска фондова борса“ АД. Проспектът може да бъде намерен и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) и на страницата на КФН (<https://www.fsc.bg/>). Актуалният устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър (<https://portal.registryagency.bg/>).

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Целта на настоящия облигационен заем е увеличаване на обема на отпусканите кредити с цел разширяване на кредитния портфейл и пазарния дял в това число и чрез придобиване на действащи заложни къщи и/или дружества, осъществяващи дейност по предоставяне на обезпечени краткосрочни кредити. Очаква се във връзка с процедурата по публично предлагане и допускане на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени следните разходи:

- Такса за КФН – 4 090 евро
- Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД - 141 евро
- Такса за регистриране на облигационна емисия в ЦД – до 2412 евро
- Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО – 20 евро
- Възнаграждение на ЮГ МАРКЕТ ЕАД (с вкл. ДДС) – 12 300 евро
- Такса БФБ – 614 евро

Общо 19 577 евро

Общата стойност на разходите свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 19 577 евро или 15,66 евро на облигация при минимално записване и 7,83 евро на облигация при записване на максималния размер на емисията. Постъпленията от предстоящата емисия облигации при минимално закупени 1 250 броя, при определената цена на аукциона за първично публично предлагане и след приспадане на разходите по емисията се очаква да бъдат 1 230 423 евро, съответно разходите, отнесени към общия размер на емисията при минимално записване представляват 1,59%. Постъпленията от предстоящата емисия облигации при максимално закупени 2 500 облигации, при определената цена на аукциона за първично публично предлагане и след приспадане на разходи по емисията се очаква да бъдат 2 480 423 евро, съответно разходите, отнесени към общия размер на емисията при максимално записване представляват 0,79%.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100005268, CFI код: DBFUFR и FISN код: SOFIYAKOMERS/8BD 20320315. С настоящият Проспект за ценните книжа се извършва първично публично предлагане и допускане до търговия на 2 500 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации, които ще бъдат

издадени от Емитента при условията на публично предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 2 500 000 евро.

15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ЗППЦК и ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект, първичното публично предлагане и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на проспекта, предлагането и търговията с облигации ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане, допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите, предмет на настоящия проспект, са в безналична форма. Облигациите ще бъдат регистрирани в Централен депозитар АД, ЕИК: 121142712, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, р-н Триадица, ул. "Три уши " № 6, като безналични ценни книжа.

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Настоящият Проспект е за емисия от 2 500 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации. Общата номинална стойност на емисията е 2 500 000 евро.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в евро (EUR).

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Облигационният заем, който ще бъде издаден, няма да е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия няма да е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон.

15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за

издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Представител на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е 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).

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Лихвените плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвен процент	Сума на дължимата лихва	Остатъчна главница
T + 6 месеца	183	365	8%	100 273,97 €	2 500 000,00 €
T + 12 месеца	182	365	8%	99 726,03 €	2 500 000,00 €
T + 18 месеца	183	365	8%	100 273,97 €	2 500 000,00 €
T + 24 месеца	183	366	8%	100 000,00 €	2 500 000,00 €
T + 30 месеца	183	366	8%	100 000,00 €	2 500 000,00 €
T + 36 месеца	182	365	8%	99 726,03 €	2 500 000,00 €
T + 42 месеца	183	365	8%	100 273,97 €	2 500 000,00 €
T + 48 месеца	182	365	8%	99 726,03 €	2 500 000,00 €
T + 54 месеца	183	365	8%	100 273,97 €	2 500 000,00 €
T + 60 месеца	182	365	8%	99 726,03 €	2 500 000,00 €
T + 66 месеца	183	365	8%	100 273,97 €	1 875 000,00 €

T + 72 месеца	183	366	8%	75 000,00 €	1 250 000,00 €
T + 78 месеца	183	366	8%	50 000,00 €	625 000,00 €
T + 84 месеца	182	365	8%	24 931,51 €	0,00 €

Забележка: T е датата на сключване на облигационния заем

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 7 /седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с пет години гратисен период. От пета до седма година се извършват четири плащания по главницата, всяко на стойност 625 000 (шестстотин двадесет и пет хиляди) евро.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации. В случай, че датата на главничното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Право да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното главнично/лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно главнично/лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Дата на главнично плащане	Амортизационни плащания	Непогасена главница
T + 66 месеца	625 000,00 EUR	1 875 000,00 €
T + 72 месеца	625 000,00 EUR	1 250 000,00 €
T + 78 месеца	625 000,00 EUR	625 000,00 €
T + 84 месеца	625 000,00 EUR	0,00 €

Забележка: T е датата на сключване на облигационния заем

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно отчет за всеобхватния доход), увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Представителя на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. Финансовите показатели в проспекта са изчислени съгласно последните актуални финансови данни към момента.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2025 г. стойностите на финансовите показатели, които "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 17% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 6 271 хил. лв. и активи 37 271 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 79.24(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайната дейност за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 9 076 хил. лв. и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 116 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 6.75 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 36 145 хил. лв. и текущи пасиви 5 352 хил. лв.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Представител на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
2. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
3. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Представителят на облигационерите предприема следните действия:

1) Осъществява комуникация с облигационерите относно вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Представителят свика Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактичката макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от

издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – фиксиран лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

В съответствие с разпоредбите на Търговския закон в едномесечен срок след крайната дата на записване на облигациите, Съветът на директорите на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД ще представи в Търговския Регистър за обявяване съобщение за сключения облигационен заем, в което ще посочи: размера на заема; датата, от която тече срокът до падежа; датата на падежа – за лихвени и главнично плащане; институцията, обслужваща плащанията по облигационния заем; мястото, датата, часът и дневния ред на първото Общо събрание на облигационерите. Датата на провеждане на първото Общо събрание на облигационерите не може да е по-късно от 30 дни от обявяването по предходното изречение.

На първото Общо събрание на облигационерите от емисията облигации на Дружеството, за публичното предлагане на които е изготвен настоящия документ, ще бъдат избрани представител/представители на облигационерите.

Представител/представители на облигационерите не може/могат да бъде/бъдат:

- Дружеството–длъжник;
- свързани с Дружеството-длъжник лица;

- дружествата, които са гарантирали изцяло или отчасти поетите задължения;
- членовете на Съвета на директорите на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД, както и техните низходящи, възходящи роднини и съпруг;
- лицата, на които по закон е забранено да участват в органите за управление на Дружеството.

Общото събрание на облигационерите е законно, ако на него е представена 1/2 от записания заем. Решенията се взимат с мнозинство повече от 50% от представените облигации.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централния депозитар“ АД като облигационери, пет дни преди датата на общото събрание.

Облигационерите от една емисия образуват група за защита на интересите си пред Дружеството. Групата се представлява от представителя/представителите, избрани от Общото събрание на облигационерите. Представителят/представителите не могат да бъдат повече от трима. Представителят/представителите може/могат да бъде/бъдат освободени от задълженията си по решение на Общото събрание на облигационерите. Представителят/представителите може/могат да извършват действия за защита на интересите на облигационерите съобразно решенията на Общото събрание на облигационерите. Представителят/представителите на облигационерите може/могат да участват в общото събрание на акционерите без право на глас. Той/те може/могат да получават информация при същите условия както акционерите. Когато се вземат решения, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем, Общото събрание на акционерите изслушва становището на представителя/представителите на облигационерите. Възнаграждението на представителя/представителите на облигационерите се определя от Дружеството-емитент и е за негова сметка. В случай, че Дружеството-емитент не определи възнаграждение, представителите на облигационерите остават без възнаграждение.

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителя/представителите на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание може да се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Представителят/представителите на облигационерите са длъжни да свикат Общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на Дружеството-емитент за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на Дружеството.
- предложение за издаване на емисия привилегирани облигации.

Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на общото събрание на облигационерите.

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

Съветът на директорите на Емитента на 26.02.2026 г. във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с осемгодишен срок на емисията. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми.

На свое заседание, проведено на 26.02.2026 г. Съветът на директорите на Емитента, взе решение за приемане на Проспект за първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на емисия корпоративни облигации на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД. На свое заседание, проведено на 26.03.2026 г. Съветът на директорите на Емитента, взе решение за приемане на коригиран Проспект за първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на емисия корпоративни облигации на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-.../..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Облигациите се считат за издадени с регистрирането им в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да стане около 26.05.2026 г.

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Облигациите от настоящата емисия са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва на „Българска фондова борса“ АД.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложникът кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от

облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 12 и чл. 33, ал. 3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3, със връзка с §1, т. 7 ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 2 и ал. 4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещт на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесенят данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платещт на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
 - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Условия, на които се подчинява предлагането

Предлагането ще се извърши при следните условия:

<i>Размер на емисията</i>	до 2 500 броя облигации
<i>Валута на емисията</i>	Евро
<i>Минимална емисионна стойност за 1 брой</i>	1 000 евро
<i>Какво количество може да бъде записано от едно лице</i>	Всяко лице може да запише най-малко 1 облигация и най-много такъв брой облигации, който е равен на броя на целия размер на предложената емисия
<i>Минимално количество, при което емисията ще се счита за успешна</i>	Емисията ще се счита за успешна, ако са записани най-малко 1 250 броя облигации;
<i>Как ще се извърши предлагането</i>	Първично публично предлагане на Сегмент за първично публично предлагане на Основен пазар на Българска Фондова Борса (БФБ/Борсата) чрез временна емисия облигации.
Цена на предлагането	
<i>Цена по която се предлагат ценните книжа/референтна цена за аукциона на БФБ</i>	1 000 Евро
<i>Цена на удовлетворяване на поръчките</i>	БФБ чрез интернет страницата си и чрез системата за търговия Xetra T7, на която се провежда аукционът, оповестява цената на сключване на сделките. Цената на сключване на сделките е еднаква за всички участници.
Начало и край на предлагането	
<i>Очаквана начална дата на публичното предлагане</i>	Планираната дата за оповестяване на съобщението по чл.89т от ЗППЦК за публичното предлагане е през м. май 2026 г.
<i>Очаквана начална дата на продажбата</i>	Планирана дата на провеждане на аукциона за първично публично предлагане на БФБ е първият работен ден, следващ изтичането на най-малко десет дни от датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК. В съобщението по чл.89т от ЗППЦК ще бъде посочена точната дата на провеждане на аукциона за първично публично предлагане.

Очаквана крайна дата на продажбата	Предлагането ще продължи до изчерпване на предлаганото количество облигации, но не повече от две търговски сесии в рамките, на които ще се проведе аукцион за първично публично предлагане на БФБ. Крайната дата на заплащане на цената е вторият работен ден, считано от датата на провеждане на последния аукцион.
Очаквана дата на оповестяване на резултатите от предлагането	Първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на последния аукцион.
Информация относно член на Борсата, от чието име ще се въведе поръчка за продажба в системата за търговия	
Наименование на борсовия член	ИП Юг Маркет ЕАД
Подаване на поръчки за покупка	Придобиване на облигации може да бъде осъществено след като бъде подадено нареждане за покупка чрез инвестиционен посредник, член на БФБ
Информация относно приложимия аукцион	
Приложим аукцион:	Xetra T7 IPO Аукцион за Българска фондова борса
Фази на аукциона	Описание
1. предварителна (Pre-trade) фаза	По време на предварителната фаза, чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува“ от всички пазарни участници, както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки
2. Call фаза	Борсата оповестява определената фиксирана цена за облигациите от името на водещия мениджър. По време на кол-фазата чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува“ от всички пазарни участници в рамките на ценовия диапазон на Предлагането както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки.
3. IPO Freeze фаза	Въвеждането, модификацията или изтриването на поръчки се деактивира, за да може водещият мениджър да оцени пазарната ситуация. Отразяването на неговото решение става чрез въвеждане на цена „продава“ по време на Freeze фазата, като цената „продава“ е в размер на предварително определената от Емитента фиксирана цена от 1 000 (хиляда) евро за една облигация. Поръчката „продава“ на водещия мениджър се въвежда служебно от Борсата.
4. фаза на определяне на цената (Price determination)	След въвеждането на поръчката на водещия мениджър Борсата инициира ръчно фазата на определяне на цената,

	<p>изпълнявайки поръчките по фиксираната цена на аукциона. Удовлетворяването на поръчките се извършва на фиксираната цена на аукциона в размер на 1 000 (хиляда) евро за една облигация. Удовлетворяването на поръчките „купува“ се извършва, като първо по приоритет се изпълняват пазарните поръчки според време на въвеждане. Пазарните поръчки могат да бъдат изпълнени цялостно, или, в случай, че е изпълнено цялото предлагано количество, частично, или да не бъдат изпълнени въобще.</p> <p>В случай, че има останало количество след изпълнение на пазарните поръчки, се пристъпва към удовлетворяването на лимитираните поръчки в пълния изпълним обем за предлаганото количество. Лимитираните поръчки се изпълняват по приоритет време на въвеждане и могат да бъдат изпълнени цялостно, или, в случай че е изпълнено цялото предлагано количество, частично, или да не бъдат изпълнени въобще.</p>
Допустими видове поръчки:	Описание
1. <i>Лимитирани поръчки</i>	<p>Поръчки за покупка на определено количество облигации при посочена лимитирана цена. С подаването на лимитирана поръчка всеки инвеститор се съгласява да получи облигации на определената при IPO аукциона цена на предлагането. Лимитираните поръчки могат да бъдат изпълнени цялостно или частично.</p> <p>Лимитирани поръчки с цена различна от 1 000 (хиляда) евро за една облигация ще бъдат изтривани служебно от борсата.</p>
2. <i>Пазарни поръчки</i>	<p>Поръчки за покупка на определено количество облигации, които не съдържат цена. С подаването на пазарна поръчка, всеки инвеститор се съгласява да получи облигации на определената при IPO аукциона цена на предлагането. Пазарната поръчка може да бъде изпълнена цялостно или частично. Пазарните поръчки се изпълняват с приоритет спрямо лимитираните поръчки.</p> <p>Пазарните поръчки ще бъдат изпълнени по фиксираната цена на аукциона в размер на 1 000 (хиляда) евро за една облигация.</p>
<p>Потенциалните инвеститори могат да намерят подробно описание на аукциона за първично публично предлагане на следния адрес:</p> <p>https://download.bse-sofia.bg/BSE-Rules/IPO_Auction_description_T7.pdf</p>	

Период на предлагането и процедура за кандидатстване

След потвърждение на настоящия Проспект от страна на КФН, в съответствие с чл.89т, ал.1 от ЗППЦК, "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД публикува съобщение за публичното предлагане, в което посочва началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата,

номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на облигациите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта. В съответствие с чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД ще оповести съобщението на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП "Юг Маркет" ЕАД, най-малко 10 дни преди началния срок на подписката. Датата на публикуване на съобщението се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано могат да се закупят облигации от настоящата емисия, е начало на подписката.

Началната дата, от която започва да тече срокът за закупуване и заплащане на облигации от настоящата емисия облигации, е първият работен ден, следващ изтичането на най-малко 10 (десет) календарни дни от началната дата на публичното предлагане и съвпада с датата за първия ден на провеждане на аукциона за първично публично предлагане на БФБ. В съобщението по чл.89т от ЗППЦК ще бъде посочена точната дата на провеждане на аукциона за първично публично предлагане.

Предлагането ще продължи до изчерпване на предлаганото количество облигации, но не повече от 2 работни дни (две търговски сесии) в рамките, на които ще се проведе аукцион за първично публично предлагане на БФБ. Крайната дата на продажбата и заплащане на цената е вторият работен ден, считано от датата на провеждане на последния аукцион за първично публично предлагане на БФБ.

Конкретните дати за начало и край на предлагането ще бъдат оповестени на интернет-страниците на "София Комерс - Заложни къщи" АД, „Юг Маркет“ ЕАД и БФБ.

Не се допуска записване на облигации преди началния и след крайния срок на подписката.

Срокът за записване на облигациите може да бъдат удължен еднократно от "София Комерс - Заложни къщи" АД до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, "София Комерс - Заложни къщи" АД незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Инвеститорите, които проявяват интерес относно предлаганите Облигации и условията за тяхното записване могат да се обърнат към ИП „Юг Маркет“ ЕАД всеки работен ден от 09:00 ч. - до 17:00 ч. в офиса на посредника:

Адрес: Република България, гр. Пловдив, ул."Колю Фичето" № 7а;

Лице за контакт: Теодора Поповска-Смиленова;

телефон: + 359 32 625 401;

електронен адрес: office@ugmarket.com;

Инвеститорите, които проявяват интерес към настоящата емисия облигации, могат да се обърнат и към обслужващия ги инвестиционен посредник за повече информация относно предлагането и процедурата за записване на облигации.

Процедура за подаване на заявление

За обслужване на процедурата по първично публично предлагане на настоящата емисия облигации ще бъде регистрирана временна емисия.

Записването на облигации се извършва, като за целта желаещите инвеститори подават нареждане за покупка на облигации от временната емисия при ИП "Юг Маркет" ЕАД или при ИП, членове на ЦД и БФБ и се осъществява на Сегмент за първично публично предлагане на Основен пазар организиран от Българска Фондова Борса АД.

Цената в нареждането, което инвеститорите подават за покупка на облигации от временната емисия, е изразена като процент от номинала. Заплащането на сумите в резултат на изпълнение на нареждането ще се осъществява в евро.

Юридическите лица подават нареждане за покупка чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават нареждане за покупка лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми

Броят на предлаганите облигации не подлежи на промяна. Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 1 250 броя от предлаганите облигации, подписката се счита за успешно приключила.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани облигации до минималния размер от 1 250 броя от предложеното количество, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай, че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

Минимална и максимална сума, за която се кандидатства

Постъпленията от предстоящата емисия облигации при минимално закупени 1 250 броя, при определената цена на аукциона за първично публично предлагане и след приспадане на разходите по емисията се очаква да бъдат 1 230 423 евро. Постъпленията от предстоящата емисия облигации при максимално закупени 2 500 облигации, при определената цена на аукциона за първично публично предлагане и след приспадане на разходи по емисията се очаква да бъдат 2 480 423 евро.

Плащане и доставка

Инвеститорите, за чиято сметка са сключени сделки за покупка на предлаганите облигации на Сегмент за първично публично предлагане на Основен пазар организиран от Българска Фондова Бурса АД, заплащат съответните суми на инвестиционния посредник, чрез който са подали нареждане за покупка, съгласно конкретните договорености и при спазване на приложимите нормативни актове, правила и процедури. Инвестиционните посредници заплащат облигациите, закупени за техни клиенти и/или за собствена сметка, при условията на „доставка срещу плащане“ и съгласно правилата на ЦД.

След сключването на сделка за покупка на облигации от временната емисия облигации и заплащането им, облигациите остават блокирани по подсметка при инвестиционния посредник, чийто клиент е купувача до регистрирането на емисията за търговия на регулиран пазар. Всички сделки за придобиване на облигации от временната емисия се обработват и приключват в системата за клиринг и сетълмент на Централен депозитар по общия ред.

Юг Маркет ЕАД в качеството му на обслужващ публичното предлагане, подава съобщения до ЦД за всяка продажба на облигации от временната емисия с данни за откритата специална набирателна сметка, по която ще постъпват сумите от заплащането на облигациите. Набраните парични средства по

набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и регистрацията ѝ в Централен депозитар.

Придобитите облигации от временната емисия се записват по клиентски сметки при инвестиционните посредници, чрез които са закупени. След регистрацията на временната емисия ЦД издава акт за регистрация, който съдържа данни за емисията, поименен списък на притежателите на облигации и притежаваните от тях облигации.

ЦД извършва регистрация на основната емисия облигации по общия ред. ЦД регистрира емисията с постоянният ѝ ISIN и облигациите се регистрират по сметки на лицата, придобили облигации от временната емисия при същите инвестиционни посредници, при които са били открити сметките от временната емисия. Депозитарни разписки за новоиздадените облигации се издават от ИП, чрез който за записани облигациите при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

Обявяване на резултатите от предлагането

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на облигациите от настоящата емисия, в срок от седем дни от приключване на подписката. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до БФБ и обществеността относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани облигации; сумата, получена срещу записаните облигации; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на облигациите, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от ЦД за регистриране на емисията в Централен депозитар и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните облигации.

Процедура за упражняване на правото преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права

По предложената емисия ценни книжа не са предвидени специални условия към определени лица за записване на облигации преимуществено преди останалите потенциални инвеститори.

Предлагането на настоящата емисия облигации ще се осъществи чрез аукцион за първично публично предлагане организиран от БФБ АД, чиито правила и принципи за провеждане на аукциона са публично достъпни на интернет страницата на борсата (<https://www.bse-sofia.bg/>) и не предвиждат условия за удовлетворяване с предимство на заявки за записване на определени лица пред други различни от пазарните.

Всяко лице може да запише най-малко 1 брой облигации и най-много такъв брой облигации, който е равен на цялото предложено количество от 2 500 броя облигации.

Доколкото подписката по публичното предлагане на настоящата емисия облигации ще бъде извършена на регулиран пазар, в съответствие с чл.89к от ЗППЦК, записването на облигации от потенциалните инвеститори е невъзможно, ако емисионната стойност на облигациите не е изплатена изцяло.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Категории потенциални инвеститори и държава на предлагане

Облигациите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК и се предлагат единствено на територията на Република България, поради което не са налице различни траншове, предвидени за пазар в друга държава, различна от Република България.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

Свърхзаписване

Емитентът предвижда да предложи за записване в рамките на настоящото предлагане единствено предложеното количество облигации в размер на до 2 500 броя. Поради това, ако от страна на потенциалните инвеститори бъдат подадени нареждания за записване на по-голям брой облигации от 2 500 броя, това ще бъде считано за свърхзаписване.

В случай на свърхзаписване, Емитентът не предвижда да разпредели допълнителен брой облигации от предложеното количество, за да удовлетвори свърхзаписването.

При получаване на нареждания от страна на потенциални инвеститори за записване на повече от предложените 2 500 бр. облигации, удовлетворяването на поръчките се извършва, съгласно правилата на Българска Фондова Борса за провеждане на аукцион на Сегмент за първично публично предлагане и по фиксираната цена на аукциона в размер на 1 000 (хиляда) евро за една облигация. Удовлетворяването на поръчките „купува“ се извършва, като първо по приоритет се изпълняват пазарните поръчки според време на въвеждане. Пазарните поръчки могат да бъдат изпълнени цялостно, или, в случай, че е изпълнено цялото предлагано количество, частично, или да не бъдат изпълнени въобще. В случай, че има останало количество след изпълнение на пазарните поръчки, се пристъпва към удовлетворяването на лимитираните поръчки в пълния изпълним обем за предлаганото количество. Лимитираните поръчки се изпълняват по приоритет време на въвеждане и могат да бъдат изпълнени цялостно, или, в случай че е изпълнено цялото предлагано количество, частично, или да не бъдат изпълнени въобще.

Процедура за уведомяване на инвеститорите за разпределението на предлаганите облигации

До края на деня, следващ деня за провеждане на аукциона за първично публично предлагане на БФБ:

(i) по отношение на инвеститорите, подали нареждане за покупка до ИП „Юг Маркет“ ЕАД – посредника ще изпрати на адресите на електронна поща, посочени от инвеститорите в подадените от тях нареждания, уведомление до всеки от инвеститорите, в което ще посочи дали тяхното нареждане е било изпълнено и в какъв размер е броят на облигациите, които са записани от съответния инвеститор, респективно процентът на удовлетворяване на подаденото от инвеститора нареждане.

(ii) по отношение на инвеститорите, подали нареждане чрез обслужващия ги ИП – посредника ще изпрати по указания от съответния инвеститор начин информация за изпълнението на подаденото от него нареждане, в което ще е указано дали тяхното нареждане е било изпълнено и в какъв размер е броят на облигациите, които са записани от съответния инвеститор.

Инвеститори записали облигации от настоящата емисия следва да имат предвид, че вторичната търговия с тях на регулиран пазар ще започне единствено след допускането на Емисията до търговия на „Сегмент за облигации“ на Основния пазар на БФБ. Независимо от предходното, от датата на регистрацията на емисията облигации в Централен депозитар АД, притежателите на облигации ще могат да се разпореждат с тях чрез сключване на сделки извън регулиран пазар.

16.3. ЦЕНА

Предлагането на настоящата емисия облигации ще се осъществи чрез аукцион за първично публично предлагане организиран от БФБ АД при цена от 1 000 Евро за брой.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Упълномощен инвестиционен посредник, който да обслужи първичното публично предлагане на настоящата емисия облигации е ИП „Юг маркет“ ЕАД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията облигации.

Настоящата емисия облигации не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни инвестиционни посредници.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД ще се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

След приключването на публичното предлагане, ако в резултат от него емисията облигации бъде успешно издадена, т.е. в случай че при предлагането бъдат записани и бъде заплатена емисионната стойност на най-малко 1 250 броя облигации, Емитентът, чрез „Юг Маркет“ ЕАД, действащ като агент по листването, ще заяви регистрация на облигациите в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД и ще заяви пред КФН вписването на емисията облигации в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор, поддържан от КФН, с цел търговия на регулиран пазар. Очаква се КФН да вземе решение за вписване на емисията облигации в регистъра по предходното изречение в срок от 2 работни дни след подаване на съответното заявление от Емитента, придружено от удостоверение за регистрация на емисията облигации в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД и удостоверение от банката, при която е открита Набирателната сметка, удостоверяващо пълното изплащане на емисионната стойност на записаните облигации.

След регистрация на Емисията в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще заяви допускането на Емисията до търговия на „Сегмент за облигации“ на Основния пазар на БФБ. Очаква се Съветът на директорите на БФБ да вземе решение за допускане на емисията облигации до търговия на „Сегмент за облигации“ на Основния пазар на БФБ в рамките на 5 работни дни от получаването на заявлението за допускане до търговия, като в случай, че облигациите бъдат допуснати до търговия, в решението, което ще бъде публикувано от БФБ, ще бъде посочена и началната дата за търговия с тях. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 01.06.2026 г.

Емитентът не планира да подава заявления за допускане на Емисията до търговия на който и да е друг пазар на ценни книжа, различен от посочения по-горе, който е организиран от БФБ, включително не планира да кандидатства за допускане на Емисията до търговия на пазар за растеж на МСП или на друга многостранна система за търговия.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на този Проспект не са налице други пазари на ценни книжа, включително регулирани пазари, пазари на държави, които не са част от ЕИП, пазари за растеж на МСП или многостранни системи за търговия, на които да се търгуват издадени от Емитента облигации от същия клас като облигациите или такива да са предмет на публично предлагане или на заявление за допускане до търговия..

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия ще бъдат предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да обслужва първичното публично предлагане и допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2024 г. и 2023 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвоен кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП "Юг Маркет" ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Теодора Петрова Поповска - Смиленова

Брокер на ценни книжа и Член на СД на ИП "Юг Маркет" ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният:

Петър Виденов Виденов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД

Декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Петър Виденов Виденов

Изпълнителен директор на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Петър Виденов Виденов - Изпълнителен директор на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД;

Вихрен Чавдаров Василев - Член на Съвета на директорите на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД;

Ирена Тодорова Иванова – Член а Съвета на директорите и Прокуриснт на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД;

Магдалена Николаева Миланова – Съставител на финансовите отчети на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД;

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Петър Виденов Виденов

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Ирена Тодорова Иванова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Вихрен Чавдаров Василев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Магдалена Николаева Миланова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаният **Галина Петрова Ковачка**, в качеството си на одитор, проверил и заверил годишните финансови отчети на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД за 2023 г. г 2024 г.,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта за първично публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на емисия корпоративни облигации на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД, историческа финансова информация, извлечена от заверените финансови отчети на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., и за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., е вярна и съответства във всички съществени аспекти на тази, съдържаща се в заверения от мен консолидиран финансов отчет на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД за 2023г.

**ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА**

Галина Петрова Ковачка