

**Съобщение по чл. 89т, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа от
"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД за първично публично предлагане на емисия
облигации, ISIN код BG2100005268**

"СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД (Емитента), със седалище и адрес на управление гр. София 1618, ул. Ралевица № 74, ет. 3, офис 3.3, ЕИК 131459062, LEI код 485100BTLQ4TTTH6G473, на основание чл. 89т, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) уведомява всички заинтересовани лица относно стартиране на първично публично предлагане на емисия облигации с ISIN код BG2100005268. Проспектът на емисията е одобрен с Решение № 235-Е от 09.04.2026 г. на Комисията за финансов надзор до 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, разпределени в до 2500 (две хиляди и петстотин) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална и емисионна стойност на една облигация в размер на 1000 (хиляда) евро, с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 8,00%, платим на 6-месечни периоди, с матуритет 7 (седем) години, считано от датата на издаване на емисията облигации, които ще бъдат издадени от „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, съгласно решение от 26.02.2026 г. на Съвета на директорите на дружеството..

Датата на публикуването на това съобщение се смята за начална дата на публичното предлагане.

Ред, срок и условия за записване на облигациите

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.

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.

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

04 май 2026г.	Начална дата на публичното предлагане	Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД
15 май 2026г.	Първи ден на аукциона за първично публично предлагане	Първия работен ден, следващ изтичането на най-малко 10 календарни дни от началната дата на публичното предлагане

18 май 2026г.	Втори ден на аукциона за първично публично предлагане	Втория работен ден, следващ изтичането на най-малко 10 календарни дни от началната дата на публичното предлагане
20 май 2026г.	Крайна дата на заплащане на цената	Втория работен ден, считано от датата на провеждане на последния аукцион
20 май 2026г.	Крайна дата на предлагането	Втория работен ден, считано от датата на провеждане на последния аукцион
21 май 2026г.	Оповестяване на резултата от предлагането	Първия работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на последния аукцион

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
Аукционите на 15 и 18 май 2026 г. ще протекат по следния начин:

- Pre-trade фаза - от 9.30 ч., като същата ще продължи до 11.00 часа. По време на pre-trade фазата могат да се въвеждат, модифицират и да се оттеглят поръчки „купува“;
- Call фаза - от 11.00 ч. до 14.00 ч. По време на call фазата няма да се визуализира информация за индикативна цена, изпълним обем и излишък. Могат да се въвеждат, модифицират и да се оттеглят поръчки „купува“;
- Freeze фаза – от 14.00 ч., като всички поръчки, които са извън ценовия диапазон (в конкретния случай фиксирана цена от 1 000 евро), ще бъдат служебно изтрети от Борсата. Freeze фазата ще настъпи след ръчна намеса от страна на Борсата.
- Фаза за определяне на цената – всички сключени сделки ще бъдат с еднаква цена, която съгласно условията на първично публично предлагане в проспекта на емитента е 1 000 евро. 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.

Могат да бъдат подавани два вида нареждания (поръчки) — лимитирана и пазарна. Пазарните поръчки се изпълняват с приоритет пред лимитираните поръчки съгласно времето на тяхното въвеждане. Предвид фиксираната цена на аукциона, поръчки с цена различна от 1000 евро ще бъдат изтривани от системата.

Подаването на заявка/нареждане за записване на облигации става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сключване на сделки с финансови инструменти.

Инвеститорите, които желаят да запишат облигации могат да подадат нареждане (поръчка) за записване на облигации най-късно до края на call фазата на IPO аукциона.

В случай, че на първия ден записани всички предлагани облигации, IPO аукцион на втория ден няма да се проведе.

Срокът на подписката може да бъде удължени еднократно от "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страницата си и на страницата на упълномощения инвестиционен посредник, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Процедура за подаване на заявление

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.

Инвеститорите следва да имат предвид, че макар настоящото предлагане да е за емисия облигации, аукционът за първично публично предлагане притежава някои особени характеристики, в сравнение със стандартната търговия на облигации, а именно:

- в рамките на аукциона за първично публично предлагане цената на поръчките за покупка и поръчката за продажба ще се въведат в системата, като абсолютна стойност, докато при стандартната търговия с облигации цената на поръчките за покупка и продажба се въвежда в системата като процент от номинала на една пазарна партия,
- в рамките на аукциона за първично публично предлагане, при въвеждане на количеството облигации, които желаят да закупят, инвеститорите следва да посочат желаните от тях брой облигации, а не номиналната стойност на желаното количество облигации, какъвто е принципът при стандартната търговия на облигации.

В случай, че предлагането приключи успешно и след допускане на емисията облигации до вторична търговия на регулирания пазар на БФБ, спрямо облигациите ще се прилагат стандартните принципи за търговия на емисия облигации.

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.

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 Борса 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 Централен депозитар АД (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 с ISIN BG07 TEXI 9545 1009 2569 00, 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 регистрацията на основната емисия облигации по общия ред. ЦД регистрира емисията с постоянният ѝ ISIN код BG2100005268 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 публичното предлагане

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.

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.

Пълна информация за предлаганите ценни книжа и за техния емитент може да бъде получена от Проспекта за първично публично предлагане на облигации на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД.

Всички заинтересовани лица могат да се запознаят с Проспекта на страницата на КФН (<https://www.fsc.bg/>), на страницата на "СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ" АД (<https://sofcom.bg/>) и на страницата на упълномощения ИП „ЮГ МАРКЕТ ЕАД " АД (<https://ugmarket.com>).

Дата

04.05.2026г.

Изпълнителен директор:
Петър Виденов

PETAR VIDENOV
VIDENOV
Digitally signed by PETAR
VIDENOV
Date: 2026.05.04 14:23:57
+03'00'