



2026

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за периода 01.01.2026 – 30.06.2026



ИпоТех Софком АД

27.08.2026г

Съдържание

ЧАСТ I. Обща информация. Акционери и управление на „ИпоТех Софком“ АД	2
1. Обща информация за Дружеството	2
2. Акционери и контрол	3
3. Управление и представителство на „ИпоТех Софком“ АД	4
ЧАСТ II. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили през първото шестмесечие на 2025 г.	5
ЧАСТ III. Информация, както следва:.....	13
1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството	13
2. Откриване на производство по несъстоятелност	13
3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.....	13
4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие	13
5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната	13
6. Образуване или прекратяване на дела	14
7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия	14
8. Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите	14
ЧАСТ IV. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014	14
ЧАСТ V. Допълнителна информация.....	15
1. Информация за промените в счетоводната политика	15
2. Информация за настъпили промени в група предприятия	16
3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента	16
4. Становище на управителния орган относно публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.....	16
5. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства.....	16
6. Информация за отпуснатите от Емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми.....	17

ЧАСТ I. Обща информация. Акционери и управление на „ИпоТех Софком“ АД

1. Обща информация за Дружеството

„ИпоТех Софком“ АД („Дружеството“) е акционерно дружество, което осъществява дейност по отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства. Дружеството специализира в ипотечното кредитиране с помощта на последните технологии за оценка на обезпеченията и кредитния риск.

„ИпоТех Софком“ АД, с ЕИК 207296582 е вписано на 10.03.2023 г. в Търговския регистър и не е ограничено със срок на съществуването си. Дружеството е правопреемник на учреденото през 2018 г. „Софком Лизинг“ ЕООД, с ЕИК 205003155, в резултат на преобразуване чрез промяна на правната форма от ЕООД в еднолично акционерно дружество – „Софком Лизинг“ ЕАД.

Промяната на името (фирма) на Дружеството на „ИпоТех Софком“ е вписано на 19.04.2023 г. в Търговския регистър.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, р-н Триадица, бул. „Витоша“ № 164, ниво 2, тел +359 897963210, а интернет страницата е: www.ipoteh-sof.com.

Издадените от Дружеството акции са допуснати на 12.07.2023 г. до търговия до пазара за растеж на малки и средни предприятия (МСП), организиран от „Българска фондова борса“ АД като многостранна система за търговия (Пазар BEAM), както следва:

Вид на ценните книжа	Привилегировани акции	Обикновени акции
ISIN код на емисията	BG1200001235	BG1100006235
Борсов код	IPSP	IPS
Брой ценни книжа	801 706	3 000 000
Номинална стойност (EUR)	0,51 EUR	0.51 EUR

„ИпоТех Софком“ АД е дъщерно на публичното акционерно дружество „София Комерс - Заложни къщи“ АД с ЕИК:131459062, което развива верига от заложни къщи, предоставящи заем срещу залог на движими вещи. Дружеството има регистрация в Българска народна банка и е вписано в Регистъра на финансовите институции (по чл.3а от Закона за кредитните институции) с Регистрационен № BGR00472.

Към 30.06.2026 г. дружеството има 9 служители.

Междинният финансов отчет на Дружеството за първото шестмесечие на 2026 г. е одобрен от Съвета на директорите на 27.08.2026 г. и не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор.

МИСИЯ

Дейността на „ИпоТех Софком“ АД се състои изключително в представянето на заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество. За осигуряването 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.

Мисията на дружеството е да използва най-новите технологии в изграждането на бързо и ефективно кредитиране на българския пазар.

Дружеството се стреми да прави иновации и да революционизира кредитната индустрия. Чрез използване на напреднали технологии и анализ на данни, „ИпоТех Софком“ АД може да предостави на своите клиенти персонализирани решения, които отговарят на техните уникални финансови нужди.

ЦЕЛИ

Разрастване: Даваме финансиране на хората и бизнеса, на които традиционните банки често отказват. Вярваме, че финансовото реабилитиране е от съществено значение за личния и икономически растеж.

Иновации: Ние непрекъснато се стремим да правим иновации и да революционизираме кредитната индустрия. Чрез използване на напреднали технологии и анализ на данни, ние можем да предоставим на нашите клиенти персонализирани решения, които отговарят на техните уникални финансови нужди.

Лекота: Стремим се да осигурим максимално ясен, бърз и ефективен процес на кредитиране за нашите клиенти. От подаването на заявлението до усвояването и погасяването на кредита, всеки етап е организиран така, че да сведе административните процедури и времето за обработка до минимум. По този начин даваме възможност на клиентите си да се съсредоточат върху своите цели, като им осигуряваме достъпно, удобно и надеждно финансиране.

2. Акционери и контрол

Към 30.06.2026г. капиталовата структура на Дружеството е следната: 1 938 870,06 евро (един милион деветстотин тридесет и осем хиляди осемстотин и седемдесет евро и шест евроцента) капитал, разпределен в

3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 0,51 EUR и 801 706 (осемстотин и една хиляди седемстотин и шест) привилегировани, поименни, безналични акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 0.51 EUR.

Лицата, които пряко и непряко притежават 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание към 30.06.2026 г. са:

- „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД – 1 942 139 бр. обикновени и 49 747 бр. привилегировани акции (общо 1 991 886 бр. акции). Съотношението на притежаваните акции към капитала на Дружеството (1 938 870,06 евро) е 52,39 %;
- Тодор Ангелов Вачев – 378 870 бр. обикновени акции. Съотношението на притежаваните акции към капитала на Дружеството (1 938 870,06 евро) е 9,97 %;
- Йовко Атанасов Атанасов – 121 997 бр. обикновени и 103 050 бр. привилегировани акции (общо 225 047 бр. акции). Съотношението на притежаваните акции към капитала на Дружеството (1 938 870,06 евро) е 5,92 %;
- „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД - 352 700 бр. обикновени и 105 000 бр. привилегировани акции (общо 457 700 бр. акции). Съотношението на притежаваните акции към капитала на Дружеството (1 938 870,06 евро) е 12,04 %

3. Управление и представителство на „ИпоТех Софком“ АД

Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите (едностепенна система на управление):

- **Ирена Тодорова Иванова** – Изпълнителен директор на емитента и член на Съвета на директорите;
- **Костадин Сашев Крантев** – Член на Съвета на директорите на емитента;
- **Петър Виденов Виденов** - Член на Съвета на директорите на емитента.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите за срок не по-дълъг от 5 (пет) години, като мандатът на първия Съвет на директорите е до 10.03.2026 г, а Общото събрание на акционерите от 19.06.2026г. преизбира вписаните към настоящия момент членове на Съвета на директорите за нов 5-годишен мандат, считано от вписването им в ТРРЮАНЦ, а именно до 29.06.2031г.

Габриела Георгиева Топалова изпълнява функциите на прокурист на „ИпоТех Софком“ АД, съгласно вписването в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 23.01.2025 г. Дружеството се представлява от

прокуриста Габриела Георгиева Топалова и изпълнителния директор Ирена Иванова – **заедно и поотделно**.

ЧАСТ II. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили през първото шестмесечие на 2026 г.

Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили през първото шестмесечие на 2026 г. влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

1. Дейността на „ИпоТех Софком“ АД през първото шестмесечие на 2026 г.

На 16.01.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 600 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 16.01.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК)

На 26.02.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 26.02.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 26.02.2026 г. Дружеството представи годишна справка за финансовото състояние към 31.12.2025 г. със съдържанието по образец, утвърден от Комитета по управление на пазар **BEAM**.

На 04.03.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 30 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 04.03.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 27.04.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 50 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 27.04.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 29.04.2026 г. Дружеството представи своя годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

На 13.05.2025 г. Съветът на директорите прие решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на ИпоТех Софком АД, което да се проведе на 19.06.2026 г. от 10:00 ч. източно европейско часово време – EEST, на адрес: гр. София, бул. „Витоша“ 164, ниво 2, при следния дневен ред:

Точка първа: Доклад на управителния орган за дейността на Дружеството през 2025 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2025 г.

Точка втора: Доклад на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

Точка трета: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

Точка четвърта: Освобождаване на членовете на Съвета на директорите от отговорност за дейността им през 2025 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Петър Виденов Виденов, Костадин Сашев Крантев и Ирена Тодорова Иванова, за дейността им през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.

Точка пета: Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема следните решения по отношение на реализираната печалба от дейността на Дружеството за 2025 г.:

- 1) Да се разпредели дивидент на акционерите, притежаващи привилегировани акции от капитала на Дружеството, в размер на 0.11 евро на акция (брутен размер), съгласно Документа за допускане на пазар BEAM и Устава на Дружеството, или сума в общ брутен размер на 88 187,66 евро. Дружеството ще изплати на акционерите гласувания дивидент в рамките на до 90 дни от провеждането на общото събрание при условия и ред, съгласно предложението на Съвета на директорите. Съветът на директорите и изпълнителният директор са овластени да извършват всички необходими действия за изпълнение на решението по точката от дневния ред;
- 2) Сума от 49 165,83 евро да се отнесе за попълване на Фонд „Резервен“ на Дружеството.

Точка шеста: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2026 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите избира регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2026 г., съгласно предложението, част от материалите към дневния ред.

Точка седма: Избор на членове на Съвета на директорите на Дружеството за нов 5-годишен мандат.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите преизбира вписаните към настоящия момент членове на Съвета на директорите, а именно Петър Виденов Виденов, Костадин Сашев Крантев и Ирена Тодорова Иванова, за нов 5-годишен мандат като членове на Съвета на директорите на Дружеството.

Точка осма: Изменение на адреса на управление на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите изменя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес на управление е: гр. София, бул. „Витоша“ 164, ниво 2.

Точка девета: Изменение на Устава на Дружеството.

Проект за решение: С оглед взетото решение за изменение на адреса на управление на Дружеството по т. 8, както и предвид изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България, Общото събрание на акционерите взема решение за изменение Устава на Дружеството, като посочените по-долу негови разпоредби придобиват следното съдържание:

а/ Чл. 3: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, бул. „Витоша“ 164, ниво 2.“.

б/ Чл. 6, ал. 1 и ал. 2:

„(1) Капиталът на Дружеството е в размер на 1 938 870.06 €.

(2) Капиталът на Дружеството е разпределен, както следва:

1.3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 0.51 € и

2.801 706 (осемстотин и една хиляди седемстотин и шест) привилегировани, поименни, безналични акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност от 0.51 €.“

в/ Чл. 7, ал. 3:

„(3)Привилегированите акции на Дружеството предоставят на своите притежатели право на гарантиран, фиксиран дивидент в брутен размер на 0,11 € на годишна база, за срок от 10 години. Посочената сума на дивидента се дължи за пълни календарни години, като за първата и последната година сумата на дължимия дивидент се определя във фиксиран брутен размер, както следва: 0,06 € за годината, в която емисията привилегировани акции е регистрирана в „Централен депозитар“ АД, както и 0,06 € за годината, в която привилегированите акции се конвертират в обикновени акции (тъй като през първата и последната година от срока на емисията няма да е налице пълен 12-месечен период).

г/ Чл. 13, ал. 1: „С този Устав се овластява Съвета на директорите за срок до 5 години, считано от датата на приемане на този Устав, да увеличава капитала на Дружеството до размер, който не надвишава 5 112 918,81 €“.

д/ чл. 30, ал. 2: „Този устав овластява Съвета на директорите в продължение на 5 (пет) години, считано от приемането на този Устав от Общото събрание на акционерите, да емитира облигации до максимален размер от 10 225 837,62 €, независимо от броя на емисиите. Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране.“.

Точка десета: Приемане на решение за овластяване на изпълнителния директор;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите възлага на изпълнителния директор на Дружеството, лично или чрез надлежно упълномощени лица, да извърши всички правни и фактически действия, необходими за изпълнение на приетите от Общото събрание решения, включително за обявяване на актовете и решенията пред Търговския регистър, пазара BEAM и обществеността.

Дружеството публикува поканата и писмените материали към дневния ред в законовия срок.

Писмените материали за свикването редовно годишно общо събрание бяха разкрити на 19.05.2026 г.

На 19.06.2026г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите, на което бяха представени 2 577 295 броя акции (обикновени и привилегирани), представляващи 67,79 % от общия брой акции с право на глас и от капитала на Дружеството.

На ОСА беше приет Годишният доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2025 г., Докладът на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г., както и Годишният финансов отчет на Дружеството за 2025 г.

Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2025 г., а за регистриран одитор, който да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2026 г., беше избрана Галина Петрова Ковачка, диплома № 636 на ИДЕС.

Общото събрание на акционерите прие решение от реализираната печалба от дейността за 2025 г. в размер на 492 хиляди евро да бъде разпределен дивидент на акционерите, притежаващи привилегирани акции от капитала на Дружеството, в размер на 0.11 евро на акция (бруто) или сума в общ брутен размер на 88 187,66 евро. Акционерите гласуваха сумата от 49 165,83 евро, представляваща 1/10 от реализираната печалба, да се отнесе за попълване на Фонд „Резервен“ на Дружеството, съгласно

изискванията на чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон, а остатъкът от печалбата за 2025 г. да остане като неразпределена печалба.

Общото събрание на акционерите прие решение да измени адреса на управление на Дружеството, като новият адрес на управление е: гр. София, бул. „Витоша“ 164, ниво 2.

Общото събрание на акционерите преизбира вписаните към настоящия момент членове на Съвета на директорите, а именно Петър Виденов Виденов, Костадин Сашев Крантев и Ирена Тодорова Иванова, за нов 5-годишен мандат като членове на Съвета на директорите на Дружеството.

С оглед взетото решение за изменение на адреса на управление на Дружеството, както и предвид изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България, Общото събрание на акционерите взе решение и за изменение Устава на Дружеството.

На 19.06.2026 г. „ИпоТех Софком“ АД представи уведомление за паричен дивидент. Решението за разпределяне на паричен дивидент е взето на ОСА на дружеството проведено на 19.06.2026 г. На ОСА е гласуван дивидент за 2025 г. в общ брутен размер на 88 187,66 евро. Размер на дивидента за една акция бруто - 0.11 евро. Изплащането ще се извърши на един транш с начална дата: 21.08.2026 г.

През първото шестмесечие на 2026 г. не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на „ИпоТех Софком“ АД.

С оглед дейността на Дружеството през разглежданото шестмесечие беше отбелязана текуща печалба в размер на 201 хиляди евро.

2. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „ИпоТех Софком“ АД през останалата част от финансовата година.

Подробна информация за рисковете, на които е изложено дружеството се съдържат в документа за първично публично предлагане и допускане на емисия акции, издадени от „ИпоТех Софком“ АД на пазара за растеж на малки и средни предприятия BEAM в профила на дружеството на Интернет страницата на www.x3news.com – <http://www.x3news.com/?page=Company&BULSTAT=207296582> на страницата на „Българска Фондова Борса“ АД - <http://bse-sofia.bg/>, както и на Интернет страницата на дружеството: www.ipoteh-sof.com.

През останалата част от 2026 г. „ИпоТех Софком“ АД ще продължи да оперира в условия на динамична икономическа и геополитическа среда. Дружеството не отчита преки експозиции към зони на военни конфликти и поддържа консервативен подход при управлението на риска.

Основните рискове остават свързани с кредитния риск, ликвидността, инфлационния натиск върху разходите и адаптацията към еврозоната. Ръководството не очаква съществени неблагоприятни ефекти върху финансовата стабилност и ще продължи да поддържа достатъчна ликвидност и устойчивост на бизнес модела.

Информация за въздействието от приемането на България в еврозоната и военните конфликти в световен мащаб

Дружеството демонстрира устойчиво развитие и адаптивност в условията на продължаваща икономическа и геополитическа несигурност. След преодоляване на последиците от пандемията от COVID-19, дружеството продължава да функционира стабилно въпреки негативните външни фактори.

Приемането на България в еврозоната се очаква да окаже положително влияние върху икономическата среда чрез намаляване на валутния риск, улесняване на разплащанията и подобряване на достъпа до финансиране. Същевременно Дружеството отчита възможни краткосрочни ефекти, свързани с адаптацията към новата валута, ценовата динамика и общите макроикономически условия.

Продължаващите военни конфликти в световен мащаб създават несигурност по отношение на инфлацията, лихвените нива, енергийните цени и икономическата активност. Към настоящия момент Дружеството не отчита съществено пряко негативно въздействие върху дейността си, но продължава да следи развитието на икономическата и геополитическата обстановка.

Предвид непредвидимия характер на геополитическите и икономическите фактори, към настоящия момент не може да бъде направена категорична прогноза относно евентуалното им дългосрочно отражение върху финансовото състояние на Дружеството. „ИпоТех Софком“ АД прилага мерки за управление на риска и поддържа необходимата гъвкавост и ликвидност, за да отговори на възникващи предизвикателства.

3. Информация за сключените съществени сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти

3.1. Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период

На 16.01.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 600 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 16.01.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 26.02.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 100 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 26.02.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 04.03.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 30 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3, предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 04.03.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

На 27.04.2026г. с цел по-разумно и по-доходно управление на активите на групата на „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД, бе взето решение 50 000 евро от собствените средства на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, да бъдат предоставени като депозит на дружеството-майка „СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ“ АД при условията на чл. 114, ал. 10, т. 3,

предложение второ от ЗППЦК. Лихвеният процент е фиксиран на 4 % годишно, за период от 1 година. Договорът е сключен на 27.04.2026 г. при горепосочените параметри. В сделката участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, доколкото Петър Виденов (изпълнителен директор) и Ирена Иванова (председател на СД) са членове на управителния орган на дъщерното дружество „ИпоТех Софком“ АД, което е насрещна страна по сделката (чл. 114, ал. 7, т. 3 от ЗППЦК).

През разглеждания период не са сключвани сделки между свързани лица, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството.

4. Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

ЧАСТ III. Информация, както следва:

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

Няма.

2. Откриване на производство по несъстоятелност

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

Не е настъпвало.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

Няма.

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

Не е настъпвало.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

На проведеното на 19.06.2026 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите за регистриран одитор, който да провери и завери годишните

финансови отчети на Дружеството за 2026 г., беше избрана Галина Петрова Ковачка, диплома № 636 на ИДЕС.

Причини за промяната на досегашния одитор Магдалена Цветкова: Промяната е извършена по решение на Общото събрание на акционерите в рамките на обичайната политика на Дружеството за периодичен преглед на ангажираните външни одитори и не е свързана с възникнали разногласия, констатирани нарушения или незадоволително изпълнение от страна на досегашния одитор.

6. Образуване или прекратяване на дела

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

Не е настъпвало.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия

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

Няма.

8. Други обстоятелства, които Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите

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

Към датата на настоящия доклад на Дружеството не са известни други съществени обстоятелства, които биха могли да окажат значимо влияние върху дейността, финансовото състояние или решенията на инвеститорите.

ЧАСТ IV. Представяне на вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014

Вътрешна информация по член 7 от регламент (ЕС) № 596/2014 г. на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и Директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на комисията (ОВ L 173/1 от

12.06.2014 г.) (Регламент № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклото шестмесечие.

Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили през първото шестмесечие на 2026 г., са описани в този документ.

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

Интернет страницата на дружеството: www.ipoteh-sof.com.

Интернет страницата на www.x3news.com.

Интернет страницата на Българска фондова борса:

Привилегировани акции: <https://bse-sofia.bg/bg/issuer-profile/IPSP/> ;

Обикновени акции: <https://bse-sofia.bg/bg/issuer-profile/IPS/> .

Справка за актуалната търговска регистрация на Дружеството може да бъде направена на интернет страницата на търговския регистър към Агенция по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>.

Точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

Не е налице такава информация.

ЧАСТ V. Допълнителна информация

1. Информация за промените в счетоводната политика

Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

Не са настъпвали промени.

Дружеството води своето счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти от учредяването си до момента на съставяне на този документ.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия

Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

„ИпоТех Софком“ АД е част от групата на „София Комерс – Заложни Къщи“ АД (дружество-майка). Като публично дружество по ЗППЦК, Дружеството-майка разкрива информация на индивидуална и консолидирана основа в рамките на законовите срокове за това, която е достъпна на интернет страницата <https://sofcom.bg/>.

В отчетния период не са настъпвали съществени промени в групата на „София Комерс Заложни Къщи“ АД. „ИпоТех Софком“ АД няма свои дъщерни дружества.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента

Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

Не са настъпвали.

4. Становище на управителния орган относно публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година

Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за възможните резултати от дейността през текущата финансова година.

5. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Емитента.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

6. Информация за отпуснатите от Емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми

Информация за отпуснатите от Емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Дружеството е регистрирано като финансова институция в БНБ. Предметът на дейност на дружеството е отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, финансов лизинг.

Основният фокус на дейността на „ИпоТех Софком“ АД е представяне на заеми, обезпечени с ипотека върху недвижимо имущество.

Към 30.06.2026 г. предоставените заеми на клиенти са 101 бр. Дружеството не е сключвало заеми в качеството му на заемодател извън предмета си на дейност.

GABRIELA
GEORGIEVA
TOPALOVA

Digitally signed by GABRIELA
GEORGIEVA TOPALOVA
Date: 2026.08.27 13:08:12 +03'00'

**Габриела Топалова,
Прокурист на „ИпоТех Софком“ АД**