ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД

ВИД НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
БРОЙ НА ЛИСТВАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:	10 000 (ДЕСЕТ ХИЛЯДИ)
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА 1 ОБЛИГАЦИЯ:	1000 (ХИЛЯДА) ЛЕВА

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "ЕРФОЛГ 1" ЕАД („**Дружеството**", „**Емитентът**") съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на 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 № ……..-Е/…… 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. 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 на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ЕРФОЛГ 1" ЕАД. 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 регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

_____

22 Юли 2025 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	**“ЕРФОЛГ 1” ЕАД**	
	Адрес	град София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ап. офис 3
	Телефон	+359876828681
	Ел. поща	niya@vicebg.com
	Лице за контакт	Ния Темиз - Изпълнителен директор на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
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 Петрова Поповска-Смиленова Брокер и Член на Съвета на директорите

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (https://erfolg1.com/) 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 ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ **10**

1.РИСКОВИ ФАКТОРИ **12**

1.1. Систематични рискове 12

1.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента). 19

1.3. Рискове, свързани с финансовия инструмент 22

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ **25**

2.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта 25

2.2. декларации 26

2.3. Доклади, изявления и информация от трети лица 26

2.4. компетентен орган, одобрил проспекта 27

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ **27**

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА **27**

4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента 27

4.2. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС) 27

4.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента 27

4.4. Седалище и правна форма на емитента 27

4.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му. 28

4.6. Кредитните рейтинги на емитента 30

4.7. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година 31

4.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента 31

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ **31**

5.1. Основни дейности 31

5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция 32

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА **32**

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ **33**

7.1. Промяна в перспективите и във финансовото състояние 33

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ 33

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА 35

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ 35

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ 35

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ 38

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ 39

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС 39

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА 39

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА 39

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА 40

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ 40

11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 44

11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА 44

11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 44

11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ 44

11.7. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ 45

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ 45

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ 47

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ 47

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО 47

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА 47

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 49

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ 49

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА 50

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ 50

КОГАТО ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА СА НЕДОСТАТЪЧНИ, ЗА ДА СЕ УДОВЛЕТВОРЯТ ИЗЦЯЛО ВЗЕМАНИЯТА ПО Т. 3 – 12 ОТ ЧЛ. 722, АЛ. 1 ОТ ТЗ, ТЕ СЕ РАЗПРЕДЕЛЯТ МЕЖДУ КРЕДИТОРИТЕ ОТ РЕДА ПО СЪРАЗМЕРНОСТ.НЕ СЕ ПРЕДВИЖДА ПОДРЕЖДАНЕ ПО НИВО НА СУБОРДИНИРАНОСТ. ИЗДАДЕНИЯТ ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ НЕ Е ПОДЧИНЕН НА ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА И ПОГАСЯВАНЕТО НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ НЕ Е ОБУСЛОВЕНО ОТ УДОВЛЕТВОРЯВАНЕТО НА ПРЕТЕНЦИИТЕ НА ДРУГИ КРЕДИТОРИ. 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 56

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ 58

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА 59

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ 59

15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ 60

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО 63

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО 63

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ 63

16.3. ЦЕНА 64

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ 64

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ 64

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО 64

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ 64

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС 64

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА 65

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ 65

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ 65

18.1. КОНСУЛТАНТИ 65

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ 65

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА 65

19. ГАРАНЦИИ 66

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА 66

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА 66

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ 70

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ 79

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ 79

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 80

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 81

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

А.1 Наименование и ISIN на ценната книга

Емитент на облигациите е "ЕРФОЛГ 1" ЕАД. Облигациите са с ISIN код BG2100052245, CFI код: DBVUFR, FISN код: ERFOLG 1 EAD/7.5BD 20301121.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 205674631, и с LEI код 894500HUIYQYYLJCZ927.

Данни за контакт: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ап. офис 3; Телефон: 0876828681; Ел. Поща: niya@vicebg.com Web: https://erfolg1.com/

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужва 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 № .....-Е/..... 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 разноските 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?

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ап. офис 3, и с LEI код 894500HUIYQYYLJCZ927. Правно организационната форма на Емитента е еднолично акционерно дружество (ЕАД). "ЕРФОЛГ 1" ЕАД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Основна дейност на Дружеството:

Предметът на дейност на дружеството е външна и вътрешна търговия, услуги за населението, посредничество, комисионерство, ресторантьорство, хотелиерска дейност сделки с недвижими имоти, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. "ЕРФОЛГ 1" ЕАД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД и неговите дъщерни дружества образуват собствена икономическа група, както следва:

1. "ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД, ЕИК 160130056, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 60 000 лв., разпределен в 1 200 бр. поименни акции с номинална стойност от 50 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД.

2. "РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ЕИК 160107164, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. поименни акции с номинална стойност от 1 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на

капитала на "РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД.

3. "РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД, ЕИК 160071693, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 391 000 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД.

4. "РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД, ЕИК 160048118, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 5 000 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД.

5. "РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД, ЕИК 160118292, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. поименни акции с номинална стойност от 1 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД.

6. "РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ЕИК 115888910, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. поименни акции с номинална стойност от 1 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД.

Основни акционери и отношения на контрол

Към датата на изготвяне на този проспект Ния Стоянова Темиз притежава пряко 100 % от капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД и е Едноличен собственик на капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД.

На Емитента не са известни други физически и юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица на 5 % и над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване, съгласно приложимото българско законодателство.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва: Ния Стоянова Темиз, Евгени Светлозаров Рафаилов и Деян Величков Борисов. Дружеството се представлява поотделно от Ния Стоянова Темиз и Деян Величков Борисов.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Регистрираният одитор, отговорен за одита на консолидираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г. е Галина Петрова Ковачка. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. София, ул. „Бистришко шосе" № 1В, ет.3. Галина Петрова Ковачка притежава Диплома № 0636/2008 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС).

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	**2024**	**2023**
Печалба преди данъци	13 420	(771)
Общ всеобхватен доход	13 398	(771)
Счетоводен баланс (хил. лв.)	**2024**	**2023**
Общо активи	92 168	22 416
Собствен капитал	69 178	9 789
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	22 752	12 437
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	0.64	0.52
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	0.33	1.29
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	12.67	-1.01
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	**2024**	**2023**
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-40	2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-1692	(742)
Нетни парични потоци от финансова дейност	1780	472

Заб. Данните за Емитента за 2023 г. са от одитираните консолидирани отчети на дружеството, изготвени съгласно Националните счетоводни стандарти, данните за 2024 г. са от одитираните консолидирани отчети на дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансово отчитане

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 и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.	2. Несистематични рискове –рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.

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, обезпечени 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 BG2100052245, CFI код: DBVUFR, FISN код: ERFOLG 1 EAD/7.5BD 20301121.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 лева. Броят на облигациите е 10 000. Срокът на емисията изтича 72 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 21 ноември 2024 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: 21.11.2030 г. Главницата се амортизира на 11 (единадесет) вноски През първите две години - 3 вноски, от които първата на стойност 1 000 000 (един милион) лева, втората на стойност 500 000 (петстотин хиляди) лева и третата на стойност 500 000 (петстотин хиляди) лева, дължими на датите на второто, трето и четвъртото 6-месечно лихвено плащане през периода. Третата година до шестата година (до падежа на емисията) - 8 вноски всяка на стойност 1 000 000 (един милион) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане през периода. В случай че падежът на съответното плащане по главницата е в неработен ден, плащането се извършва в първия работен ден след падежа.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:
Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
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.
Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
Право на информация;
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 неплатежоспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружеството.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД 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 не по-късно

от 31.07.2025 г.

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 учреждения 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 заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложени 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 заложният 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 плащанията по облигационната емисия

Съгласно предложението за записване на облигации, заемът е определен за срок от 6 години (72 месеца), считано от датата на емитиране на заема (21.11.2024 г.). Лихвеният процент по облигациите е фиксиран в размер на 7,5% годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 21.05.2025 г., 21.11.2025 г., 21.05.2026 г., 21.11.2026 г., 21.05.2027 г., 21.11.2027 г., 21.05.2028 г., 21.11.2028 г ., 21.05.2029 г., 21.11.2029 г., 21.05.2030 г., 21.11.2030 г Дати на главничните плащания: 20.05.2027 г.

Амортизацията на главницата се извършва на 11 вноски като през първите две години се извършват 3 вноски, от които първата на стойност 1 000 000 лева, втората на стойност 500 000 лева и третата на стойност 500 000 лева, дължими на датите на второто, третото и четвъртото 6-месечно лихвено плащане. От третата до шестата година - 8 вноски всяка на стойност 1 000 000 лв, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

B.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

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.

B.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.

риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите: риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията: риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем	

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

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, в полза на Довереника на облигационерите - “ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД е учредена първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242:

- Поземлен имот с идентификатор 00357.5231.42 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови Искър, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-3 /11.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Нови Искър, район Нови Искър, с площ от 577 728 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000042, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.55, 00357.5243.73, 00357.5243.162, 00357.5243.72, 00357.5243.175, 00357.5231.67, 00357.5231.66, 00357.5231.65, 00357.5231.64, 00357.5231.63, 00357.5231.75, 00357.5231.540, 00357.4497.533, 00357.4497.2, 00357.4498.2, 00357.4498.534, 00357.5232.538, 00357.4499.1, 00357.5231.539, 00357.5231.543, 41010.4893.1030, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява Поземлен имот пл. № 000042, с площ от 577 968 кв. м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Курило, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 999132, представляващ бивша мина Кътина, рег. № 8501Х с граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти № 024073- пасище, мера; 000062 – складов терен; 024072 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000060 – други селищни територии; 000063 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000538 – горски път; 000541 – др. селищна територия; 000539 – обсл. на ГС; 000543 – голина; 000538 – горски път; 000533 – др. сел. Територия;000534 – др. сел. територия;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4896.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 304 126 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000108, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.56, 41010.4896.58, 41010.4913.78, 00357.5247.42, 00357.5247.43, 00357.5243.73, 00357.5243.240, 00357.5249.74, 00357.5231.42, 41010.4893.813, 41010.4893.812, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000108, с площ на имота по документ за собственост 304 440 кв. м., находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, представляващ бивша мина Кътина, с рег. № 9988, при граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти пл. № 000087 – др. сел. Територия, 000914 – др. тер. нестоп.; 000107 – др. тер. нестоп., землищни граници 000074 –

местен път; 000084 – изк. водна площ; 000088 – водостоп;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.812 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 149 996 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 812, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.603, 41010.4893.602, 41010.4896.56, 41010.4896.55, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000091, с площ от 150 000 кв. м. по документ за собственост, находящ се в гр. София, р-н Нови Искър, при СО, в землището на с. Кътина, местност Лио дол, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имота по документ за собственост: север – езеро, юг – път, изток – път, запад – път, и

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.813 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 649 704 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000107, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.984, 41010.4893.985, 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.812, 41010.4896.55, 00357.5231.42, 41010.4893.1055, 41010.4893.1054, 41010.4893.825, 41010.4893.827, 41010.4893.829, 41010.4893.826, 41010.4893.1030, 41010.4893.832, 41010.4893.824, 41010.4893.823, 41010.4893.884, 41010.4893.830, 41010.4893.828, 41010.4893.1053, 41010.4893.1052, 41010.4893.1050, 41010.4893.1049, 41010.4893.838, 41010.4893.1120, 41010.4893.960, 41010.4893.815, 41010.4893.860, 41010.4893.861, 41010.4893.1042, 41010.4893.974, 41010.4893.698, 41010.4893.583, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000107, с площ от 650 000 кв.м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имоти по документ за собственост: имоти № 000091, № 000108, № 000030, № 084024, № 084023, № 084022, № 084021, № 084019, № 084018, № 084017, № 084016, № 084015, № 084014, № 084013, № 084012, № 084011, № 084010, № 084009, № 084007, 084004.

Емитентът се задължава във всеки момент за срока на Емисията да поддържа такъв размер на Обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по - малко от 1.15:1 (едно цяло и петнадесет стотни към едно), представляващо минималната стойност на обезпечението. Спазването на това съотношение е задължително за целия период на Емисията и следва да се следи периодично от Емитента, който информира Довереника в случай на Съществени изменения в стойността на обезпечението съгласно условията и в сроковете по Договора, сключен с довереника на облигационерите. Към датата на този документ е вписана договорна ипотека, учредена в полза на Довереника на облигационерите - "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, върху недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с обща пазарна стойност 153 588 537 лева.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

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

Облигациите са емитирани при условията на частно 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 – 29.08.2025 г.

При емитирането на корпоративните облигации на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД 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 непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Такса ISIN, CFI и FISN - 275 лева
Такса регистрация в ЦД – 1 986.40 лева
Търговски регистър – 40 лева
Такса за КФН – 5 000 лева
Възнаграждение на ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД за обслужване на частното предлагане на емисията – 6 000 лв.
Възнаграждение на Юг Маркет за допускане до търговия на регулиран пазар и изготвяне на настоящия проспект – 9 000 лв.
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
Общо 23 501.40лв.
Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 23 501.40 лв. или 1.3056 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 000 000 лева представляват 0,235%. Горепосочените разходи са изцяло за сметка на Емитента, които са и ще бъдат покрити с оборотни средства. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. 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?

Емитентът "ЕРФОЛГ 1" ЕАД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок до 31.07.2025 г..

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 10 000 облигации от първоначално предложените 10 000 облигации.

Съгласно Предложението за записване на облигации всички средства от облигационния заем са предназначени за частично погасяване на задължения на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД по договори за заем, сключени с „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990, по които главниците са в общ размер на 10 447 000.00 лв.

Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на “Българска фондова борса” АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните активи.

Емитентът е погасил първото лихвено плащане на дата 20.05.2025 г. в размер на 371 917.81 лв. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.
Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към датата на проспекта и към настоящия момент няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

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 Групата.

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 допускане 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 Групата 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.

1.1. 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, която е изготвена към 15 януари 2025 г., и се основава на допускания за развитието на глобалната икономическа активност, динамиката на цените на основни стокови групи

на международните пазари и за лихвените проценти на паричният пазар в еврозоната към 12 декември 2024 г. растежът на външното търсене на български стоки и услуги през 2024 г. ще бъде по-нисък спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от ноември 2024 г. Допусканията предполагат външното търсене да нарасне с 1.3% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 2.9% през 2025 г. и до 3.4% през 2026 г. Очакванията на пазарните участници за цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през2025 г. са те да се понижат, главно по линия на петрола, докато цените на природния газ и електроенергията се очаква да останат по-високи спрямо 2024 гВ техническите допускания се предполага съществено повишение на цените в евро на неенергийните суровини на международните пазари през 2025 г., което ще бъде най-силно изразено при селскостопанските суровини и определени групи хранителни продукти. В резултат на това се очаква претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро да нараснат с темпове малко над 4.0% през 2025 г. и с между 2.0% и 2.6% през 2026 г. Растежът на реалния БВП се очаква да се ускори до 2.5% през 2025 г. и до 3.0% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от прогнозираното преминаване на инвестициите и на износа на стоки и услуги от спад през 2024 г. към растеж през останалата част от прогнозния хоризонт. Частното потребление се очаква да нараства с високи темпове през периода 2024–2026 г. и да бъде компонентът на БВП с най-висок положителен принос за растежа, което е в съответствие с прогнозираното увеличение на заетостта и на реалния разполагаем доход на домакинствата.Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Според прогнозата годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г. Рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2024 г., докато за 2025 г. и 2026 г. преобладават рискове за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий с оглед на продължаващите глобални геополитически конфликти и наличието на ограничения със структурен характер в икономиките на някои от основните търговски партньори на България. Значителен вътрешен риск за реализиране на по-ниска икономическа активност произтича от вероятността за по-бавно от заложеното в базисния сценарий допускане за изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС. В допълнение, съществуват рискове за реализиране на по-висока и устойчива инфлация в България, което е предпоставка за по-ограничен растеж на частното потребление.

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

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 е стабилизирана. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Еврозоната. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него са включени представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. . Това внесе стабилност в страната.През месец юни излязоха положителните конвергентни доклади за готовността ни за членство в Еврозоната,като засега началото на 2026г. е реално за присъединяването ни към Еврозоната.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика беше и е 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. вече е 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 е заложено и увеличение на максималния осигурителен доход от 01.04.25г.

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 от 22.01.25г. България е една от страните/на второ място/ с най-ниско съотношение на държавен (консолидиран) дълг спрямо БВП по тримесечия през 2024 г. (засега няма данни за последното тримесечие на 2024 г.), а именно 24,6% - 48 735,9 млн. лева.

Според данни на Евростат в края на 2024г. съотношението на държавния дълг към брутния вътрешен продукт е 24,6%-едно от най-ниските в Европейския съюз.

През 2023 г. реалният растеж на брутния вътрешен продукт на България достигна 1.8%.

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.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. След избирането на Доналд Тръмп за президент на САЩ бяха засилени преговорите за постигане на мир и прекратяване на войната-Европейският съюз и други държави/напр.Турция/ също се включиха в този процес.Засега обаче не се очертава в скоро време подписване на мирно споразумение. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври 2023г. ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската. През 2024 г. конфликта се разрастна, като обхвана и Ливан. В началото на декември 2024 г. беше свален режимът на Башар Асад в Сирия. Сега голямата неизвестна е какво следва за разкъсваната от гражданска война държава. Развитието до голяма степен ще зависи от това доколко бунтовниците са в състояние да упражняват ефективен контрол над институциите.

На 13.06.2025г. Израел нанесе удари върху обекти на Иран.От страна на Иран имаше ответни удари.САЩ също се намесиха в конфликта.Впоследствие се достигна до временно примирие.На 16.07. Израел нанесе въздушни удари и върху столицата на Сирия Дамаск.

Междувременно към момента продължава настъплението на Израел към ивицата Газа.Въздушното пространство над Израел е частично затворено.Затварянето на въздушното пространство води до отлив на туристи,но това не оказва пряко влияние върху дейността на емитента.Като цяло ситуацията в близкия Изток продължава да бъде напрегната.

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 са представени всички коефициенти, изследващи безработицата за четвъртото тримесечие на 2024 г.

☐ Коефициентът на безработица е 3.8%, или с 0.4 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 година.

☐ Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години се увеличава с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 70.7%;

☐ Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.6%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. намалява с 0.1 процентни пункта..

Безработица Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. са 116.70 хил., от които 70.6 хил. (60.5%) са мъже и 46.0 хил. (39.4%) - жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица намалява с 11.9 хил., или с 9.25%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.4 процентни пункта и достига 3.8%, съответно 4.4% за мъжете и 3.2% за жените. От всички безработни лица 19.7% са с висше образование, 47.9% - със средно, и 32.3% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.9% за висше образование, 3.6% за средно образование и 14.3% за основно и 23.1% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. е 2 929.1 хил., от които 1 544.4 хил. мъже и 1 384.7 хил. жени.. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица нараства с 0.0%, в по-голяма степен при жените, за които нарастването е с 0.7%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.2%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените - 47.9%. През четвъртото тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 2 037.7 хил. души, или 69.6% от заетите лица, в индустрията - 765.5 хил. (26.1%), а в селското, горското и рибното стопанство - 125.8 хил. (4.3%).Административната статистика на Агенция по заетостта отчита равнище на регистрирана безработица от 5.57% през януари 2025, като се отчита намаление с 0.28 процентни пункта спрямо същия месец на предходната 2024 година. Регистрираните безработни в края на месеца са общо 158 040 лица, Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото й 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: Министестерство на финансите.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

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.

Индекс на потребителските цени (ИПЦ)

През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 4.0% . Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 - февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.5%.Източник: НСИ

Месечна инфлация

През февруари 2025 г. цените на стоките и услугите са се увеличили в следните потребителски групи:

- „Съобщения“ - увеличение с 2.3%;
- „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - увеличение с 1.0%;
- „Ресторанти и хотели“ - увеличение с 0.9%;
- „Развлечения и култура“ - увеличение с 0.9%;
- „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - увеличение с 0.8%;
- „Транспорт“ - увеличение с 0.6%;
- „Разнообразни стоки и услуги“ - увеличение с 0.6%;
- „Здравеопазване“ - увеличение с 0.4%;
- „Образование“ - увеличение с 0.4%;
- „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - увеличение с 0.3%.

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

- „Облекло и обувки“ - намаление с 2.1%;
- „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ - намаление с 0.1%.

Според Есенната макроикономическа прогноза на МФ за 2024 г.: „За 2024 г. се прогнозира инфлация в края на годината от 1.9%, при очаквана 2.3% според пролетната прогноза. Услугите запазват водещия си принос за формиране на инфлацията, като поскъпването им е малко по-силно. Основната разлика е при цените на енергийните стоки. В предходната прогноза от пролетта се предвиждаше слабо поскъпване, докато сега се очаква да имат отрицателно изменение, а водещ фактор за това е низходящата динамика на фючърсите на суровия петрол и свързаното с това поевтиняване на автомобилните горива. Средногодишната инфлация за 2024 г. се очаква да достигне 2.6%. В края на 2025 г. повишението на потребителските цени според ХИПЦ се очаква да бъде 2.6%, което е с 0.4 пр.п. по-високо в сравнение с пролетта. Отново ценовата динамика при енергийните стоки е причина за тази разлика, като в предходната прогноза се е очаквало по-голямо поевтиняване. Цените на енергийните стоки ще запазят низходящия си тренд, но отрицателният им принос ще се свие, на което се дължи и наблюдаваното ускорение на инфлацията в сравнение с края на 2024 г. Услугите отново ще имат водещ принос за формиране на инфлацията, следвани от храните. Средногодишното повишение на общия индекс ще се забави до 2.4% през 2025 г., при очаквани 2.8% през пролетта, като технически най-силно влияние за това оказва прогнозираното по-слабо поскъпване в края на 2024 г. Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. по линия най-вече на очакваната низходяща динамика при международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация също ще се свива, но ще остане водещ за формиране на инфлацията във връзка с прогнозираното нарастване на вътрешното търсене, както и на разходите за труд в икономиката.

Източник:Министество 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 законови 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 Групата, финансовото и състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).

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. Компанията е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена компанията са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Рискове, специфични за Дружеството:

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. Част 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. Предметът на дейност на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е външна и вътрешна търговия, услуги за населението, посредничество, комисионерство, ресторантьорство, хотелиерска дейност, сделки с недвижими имоти, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

Основният пазар, на който е представен Емитентът, както и неговите дъщерни дружества, е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в които оперира Емитента, както и неговите дъщерни дружества, се отличава със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността на Емитента и неговите дъщерни дружества, да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. За Емитентът съществуват заемни

отношения, включително и под формата на друг облигационен заем, който е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повишат в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност "ЕРФОЛГ 1" ЕАД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си.

Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. "ЕРФОЛГ 1" ЕАД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Регулаторен риск

На Дружеството не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Бъдещото развитие на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "ЕРФОЛГ 1" ЕАД 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.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Дружеството да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията може да засегне способността на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на дружеството.

Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции

Бизнесът на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи "ЕРФОЛГ 1" ЕАД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на дружеството, а оттам да окаже съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността. Емитентът не очаква такава промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията му.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Дружеството разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на дружеството. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могла да има същите отрицателни последствия.

Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на дружеството.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността й да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните и резултати, както и финансовото и състояние.

Неетично и незаконно поведение

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД, 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.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голяма част от сделките се осъществяват в български лев и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Риск от конкуренция в секторите в който дружеството оперира

Секторът, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Цената на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството зависи от общото състояние на пазара. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

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 "ЕРФОЛГ 1" ЕАД 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 "ЕРФОЛГ 1" ЕАД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

Осъществяваната от дъщерните дружества основна дейност е придобиване и управление на недвижими имоти. Възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка "ЕРФОЛГ 1" ЕАД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерните дружества са: секторни; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

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.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени.

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 облигационният заем.

Лихвен риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са на сравнително ниски нива в исторически 3-годишен план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел първоначален ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване, като с решение на Общо събрание на облигационерите, проведено на 15.05.2025 г. този срок е удължен до 31.07.2025 г. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

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.

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.

Риск от промяна в стойността на обезпечението на облигациите

Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

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 Дружеството 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 лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, 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.

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.

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 “ЕРФОЛГ 1” ЕАД - Ния Стоянова Темиз, Евгени Светлозаров Рафаилов и Деян Величков Борисов, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни,

заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. „Ленира“ ЕООД, ЕИК 205248012, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Константин Величков“ № 157, ет. 7, ап. 23, чрез управител Елена Петрова Рачовска, 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 г. и 2024г. Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома № 0636/2008г. отговаря за вредите, причинени от одитираният от него финансов отчет. Лицето гарантиращо ценните книжа – "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242, със седалище и адрес на гр. София, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ет. партер, ап. офис 3, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни, касаещи обезпечението на настоящата емисия облигации в този Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ЕРФОЛГ 1” ЕАД.

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 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, Приложение 14 и Приложение 21 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 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 № ……-Е/…… 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. 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

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишният финансов отчет на Дружеството за 2023 и 2024 г. е Галина Петрова Ковачка. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. София 1756, ул.“Бистришко шосе“ № 1В, ет. 3. Галина Петрова Ковачка притежава Диплома № 0636/2008 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишният финансов отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г. 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 “ЕРФОЛГ 1” ЕАД.

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 205674631. Дружеството е с LEI код 894500HUIYQYYLJCZ927.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено и е вписано в търговския регистър с вписване № 20190527143316. 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 еднолично акционерно дружество (ЕАД). “ЕРФОЛГ 1” ЕАД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

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

Адрес: град София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3

Телефон: +359876828681

Ел. поща: niya@vicebg.com

Web: https://erfolg1.com/

Лице за контакт: Ния Стоянова Темиз - Изпълнителен директор и член на СД на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД

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.

С Договор за банков кредит № 993 /17.07.2019г. ”БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ” АД е предоставила на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД банков инвестиционен кредит в размер на 5 786 660,23 евро. Кредитополучателят заплаща на Банката лихва върху усвоения размер на Кредита, както следва: 3-месечен EURIBOR + 3 (три) процентни пункта надбавка, но общо не по-малко от 4% (четири) процента годишен лихвен процент. Общият размер на кредита, в това число, но не само, главница, лихва и евентуалната неустойка за забава, се изплаща на падежите, определени в погасителния план, но не по-късно от 17.07.2029г. Главницата се погасява на годишни вноски с падеж 31.07 на съответната година, а лихвата ежемесечно. Към настоящия момент остатъчният размер на кредита е 3 404 785,55 евро. Към датата на проспекта няма забава и/или неизпълнение на задълженията на емитента по сключения договор за банков кредит.

За обезпечаване на вземанията по Договора за кредит №993/17.07.2025г., Договор за встъпване в дълг към договор за банков кредит №993/17.07.2019г. от 15.08.2019г. и всички анекси към договора за банков кредит са предоставени/учредени следните обезпечения:

- Залог на търговското предприятие на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 10941 /17.07.2019г. на нотариус Росица Рашева, вписан в ТРРЮЛНЦ на 25.07.2019г.;
- Залог върху 100% от дружествените дялове от капитала на „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, ЕИК: 160048118, учреден по силата на Договор за особен залог на дружествени дялове, с нотариално удостоверяване на подписите № 2180/05.08.2019 г. по описа на нотариус Антони Гетов с рег № 031 на НК и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14915/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, вписано в ТРРЮЛНЦ на 22.08.2019г.;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 11989 /15.08.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, вписан в ТРРЮЛНЦ на 22.08.2019г., вписано в ЦРОЗ на 11.02.2025г.;
- Договорна ипотека върху притежаваните от „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД поземлени имоти, учредена по силата на Нотариален акт за договорна ипотека върху недвижими имоти, описани в Акт № 35, том IV, рег. № 5707, дело № 635/2019г. на нотариус Адела Кац;
- Залог върху 100% от дружествените дялове от капитала на „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, ЕИК: 160071693, учреден по силата на Договор за особен залог на дружествени дялове, рег. № 2182/05.08.2019 г. по описа на нотариус Антони Гетов с рег. № 031 на НК и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14909/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, вписан в ТРРЮЛНЦ на 25.10.2019г.;

- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 11991 /15.08.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, Анекс № 1/19.11.2024 г., с нотариално удостоверяване на подписите с рег. № 15649/19.11.2024 г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, към Договор за особен залог на търговско предприятие от 15.08.2019 г.-Приложение № 14 към Договор за встъпване в дълг от 15.08.2019г., като с анекса от 19 ноември 2024г. в обхвата на залога са изрично включени 2 новопридобити от „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД имота. Вписан договор за особен залог в ТРРЮЛНЦ на 24.01.2020г. и анекса към него на 28.11.2024г.;
- Договорна ипотека върху притежаваните от „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД поземлени имоти, учредена по силата на Нотариален акт за договорна ипотека върху недвижими имоти Акт № 35, том IV, рег. № 5707, дело № 635 /2019г. на нотариус Адела Кац (с изключение на двата имота, придобити от „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД през 2024г. – вж. т. 2.2 по-долу);
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 160107164, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г., придружен със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 2176 /05.08.2019г. на нотариус Антони Гетов, рег. № 031 на НК, с район на действие РС – София и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14924/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, с вписвания в ТРРЮЛНЦ на 13.08.2019г. и 25.10.2019г.;
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД“ ЕАД, ЕИК: 160130056, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г. и Договор за залог на акции от 01.06.2020г, придружени със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 5561 /01.06.2020г. на нотариус Росица Рашева, вписано в ТРРЮЛНЦ на 08.06.2020г.;
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 115888910, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г., придружен със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 2174 /05.08.2019г. на нотариус Антони Гетов, рег. № 031 на НК, с район на действие РС – София и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14919/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, с вписвания в ТРРЮЛНЦ на 13.08.2019г. и 25.10.2019г.;
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД, ЕИК: 160118292, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г., придружен със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 2178 /05.08.2019г. на нотариус Антони Гетов, рег. № 031 на НК, с район на действие РС – София и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14921/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с вписвания в ТРРЮЛНЦ на 13.08.2019г. и 25.10.2019г.;
- Залог по реда на ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания за наличности по сметки на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, учреден по силата на Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог от 17.07.2019г. (Приложение № 2 към Договора за кредит) – относно всички настоящи и бъдещи сметки на дружеството, открити при Банката, и Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог от 17.07.2019г. (Приложение № 9 към Договора за кредит) – относно резервна сметка на дружеството, открита при Банката;
- По силата на Договор за встъпване в дълг, рег. № 11988 /15.08.2019г. на нотариус Росица Рашева, „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД и „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД са придобили качеството на солидарни длъжници по Договора за кредит и всички анекси към него.

На 22.12.2023 г. „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е емитирал облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100045231) в размер на 2 600 000 лева, при условията на частно пласиране, съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Набраните от емисията средства са използвани за рефинансиране на текущи задължения, придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти и покриване на разходи, свързани с реализиране на облигационната емисия. Дружеството е извършило обратно изкупуване на емисията в пълен размер и емисията е отписана с Акт за дерегистрация от „Централен депозитар“ АД на 12.09.2024 г.

На 20.05.2024 г. дружеството е сключило облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100024244) в размер на 2 500 000 евро. Към датата на настоящия проспект Дружеството е извършило лихвени плащания по емисия BG2100024244 към „Централен депозитар“ АД на 14.01.2025 г. и е изплатено на облигационерите на 21.01.2025 г. Във връзка с просроченото лихвено плащане не са постъпвали изрични искания от страна на облигационерите, съответно емитентът не е извършвал допълнително плащане на лихви за просрочие. Второто лихвено плащане по емисията е извършено на падежната дата - 20.05.2025 г. Към датата на проспекта няма просрочени плащания на емитента по сключения облигационен заем.

На 21.11.2024 г. дружеството е сключило облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100052245) в размер на 10 000 000 лева чрез единствена покана до единствения потенциален инвеститор/облигационер ,,ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК: 204514990, която емисия е обект на настоящия Проспект. Емисията се състои от 10 000 броя обикновени, поименни, безналични, обезпечени облигации с номинал и емисионна стойност от 1 000 лева всяка и е със срок от 6 години (72 месеца). Лихвеният процент е фиксиран в размер на 7.5% годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към реален брой дни в годината. Лихвените плащания се извършват два пъти годишно. Амортизацията на главницата се извършва на 11 вноски като през първите две години - 3 вноски, от които първата на стойност 1 000 000 (един милион) лева, втората на стойност 500 000 (петстотин хиляди) лева и третата на стойност 500 000 (петстотин хиляди) лева, дължими на датите на второто, трето и четвъртото 6-месечно лихвено плащане през периода. Третата година до шестата година (до падежа на емисията) - 8 вноски всяка на стойност 1 000 000 (един милион) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане през периода. Целта на облигационния заем е частично погасяване на задължения на „Ерфолг 1“ ЕАД по договори за заем, сключени с „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Към датата на проспекта няма просрочени плащания на емитента по сключения облигационен заем.

Няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение за оценяване на платежоспособността му.

Дружеството:

- Не е преобразувано;
- С изключение на описания по-горе залог на търговско предприятие към ”БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ” АД , дружеството не е осъществявало прехвърляне или друг залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- Няма заведени искови 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

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2024 г., не са налице съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът е финансирал дейности през 2024 г., съгласно целите заложени в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма.

Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. Очакванията на ръководството на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД са направените инвестиции да започнат да носят доходност, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от инвестициите да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД е: е външна и вътрешна търговия, услуги за населението, посредничество, комисионерство, ресторантьорство, хотелиерска дейност, сделки с недвижими имоти, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.

Основният пазар, на който е представен Емитентът, както и неговите дъщерни дружества, е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира Емитентът, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

През 2024 г. „ЕРФОЛГ 1" ЕАД и неговите дъщерни дружества са реализирали следните приходи:

	2024	**2023**
	(хил. лв.)	**(хил. лв.)**
Приходи от наеми/аренда	113	117
Приходи преоценки	**14 253**	
Други приходи	**171**	
Общо приходи	**14 537**	**117**

Източник Одитиран консолидиран годишен финансов отчет на ЕРФОЛГ 1 ЕАД за 2023 г., изготвен по Националните счетоводни стандарти и одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2024 г., изготвен по Международни стандарти за финансово отчитане

ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	2024	**2023**
	(хил. лв.)	**(хил. лв.)**

Финансови приходи	**228**	**10**

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет на ЕРФОЛГ 1 ЕАД за 2023 г., изготвен по Националните счетоводни стандарти и одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2024 г., изготвен по Международни стандарти за финансово отчитане

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.

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД и неговите дъщерни дружества образуват собствена икономическа група, както следва:

1. "ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД, ЕИК 160130056, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 60 000 лв., разпределен в 1200 бр. поименни акции с номинална стойност от 50 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД.

2. "РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ЕИК 160107164, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. поименни акции с номинална стойност от 1 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД.

3. "РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД, ЕИК 160071693, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 391 000 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД.

4. "РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД, ЕИК 160048118, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 5 000 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД.

5. "РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД, ЕИК 160118292, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. поименни акции с номинална стойност от 1 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД.

6. "РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД, ЕИК 115888910, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3. Капиталът на дружеството е 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. поименни акции с номинална стойност от 1 лв. Основната дейност на дружеството е придобиване и управление на недвижими имоти. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД.

Емитентът не е зависим от другите дружества в групата. Емитентът е зависим от Ния Стоянова Темиз, доколкото Ния Стоянова Темиз е Едноличен собственик на капитала на Емитента и упражнява пряк контрол върху Емитента.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г.) на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация(одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г.), до датата на Проспекта не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

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

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност.

Основните икономически показатели сочат, че икономиката на България продължи да се разширява в началото на 2025 г. През януари и февруари производството в ключовия сектор на услугите се увеличи, продажбите на дребно в постоянни цени леко нараснаха, а чуждестранните инвестиции се повишиха. Икономиката беше задвижвана основно от разходите на домакинствата и инвестициите, докато индустриалното производство и износът се представиха по-слабо.

Очаква се БВП да нарасне през първото тримесечие на 2025 г., но вероятно с по-бавен темп в сравнение с 3.4% на годишна база през четвъртото тримесечие на 2024 г. (6-то най-високо ниво в ЕС), отчасти поради леко по-слабо потребителско доверие. Все пак икономическият сентимент остава трайно в положителна територия, което предполага продължаващо разширение. Общата наемна активност през първото тримесечие на 2025 г. беше по-висока в сравнение с първото тримесечие на 2024 г. и над средното за последните 5 години. Брутният обем на наетите площи достигна почти 46 000 кв.м. Докато относителният дял на подновяванията остана непроменен около 50%, делът на разширенията се удвои до почти 12%. Компании от секторите IT, финансови услуги и професионални услуги бяха двигатели на търсенето на допълнително пространство. Нетната абсорбция през тримесечието достигна малко над 14 000 кв.м, което е приблизително същото като преди година.

През тримесечието бяха завършени два офис проекта. По-малкият беше чисто офисна сграда с площ от едва 2 000 кв.м, а по-големият (сграда Onyx) беше смесена разработка, съчетаваща жилищни, търговски и около 5 200 кв.м офис пространство под един покрив. С отсъствието на нови стартиращи проекти през първото тримесечие на 2025 г., общият обем офис площи в строеж беше малко под 200 000 кв.м.

Офисният пазар в София през първото тримесечие на 2025 г. в по-голяма степен благоприятства наемателите. Някои собственици на сгради съобщиха за множество огледи от потенциални нови наематели, които в крайна сметка приключиха с подновяване на договорите в старите си локации. В края на периода общата свободна площ намаля до 14.6% – най-ниското ниво за последните 14 тримесечия (но все още значително по-високо спрямо преди COVID-19). Наемите за офис клас А останаха без промяна на ниво 19 евро/кв.м за първокласни площи в централната бизнес зона. Диапазонът на исканите наеми в предпочитаните локации по главни пътища леко се разшири и варира между 14 и 18 евро/кв.м, в зависимост от предпочитанията на наемателите и наличността в конкретния район.

Строителната активност в София през първото тримесечие на 2025 г. беше стабилна с около 48 000 кв.м завършени леки индустриални и складови площи. Общо седем обекта бяха въведени в експлоатация, пет от които за собствена употреба. Последните бяха изградени от производители на мебели, канцеларски материали и продукти за грижа за деца, както и от търговски и логистични фирми. От спекулативна гледна точка, всяка от двете нови сгради надхвърли 10 000 кв.м. Това помогна спекулативният фонд в и около София да достигне 777 000 кв.м.

През тримесечието бяха регистрирани четири нови старта на проекти с обща площ 54 000 кв.м. Два от тях са спекулативни, разположени в индустриални паркове, а другите два са разработени за собствена употреба от търговец на електроника и фирма за авиационни услуги. Общата площ в строеж леко нарасна до 350 000 кв.м.

Търсенето беше умерено, тъй като производството и търговията на едро продължиха да изпитват затруднения. Наетата площ достигна 23 000 кв.м, което е двойно спрямо същия период на предходната година, но значително по-ниско спрямо четвъртото тримесечие на 2024 г. Физическото усвояване на площи беше 49 000 кв.м, тъй като няколко големи наематели с предварителни договори за наем най-накрая се преместиха в новозавършените помещения.

С подобрен инвеститорски сентимент и позитивни очаквания за сектора, основните доходности (prime yields) за клас А логистични площи (над 10 000 кв.м) спаднаха до 7.25%. Наличната площ леко се стесни до 34 000 кв.м при ниво на свободни площи от 1.5%. Основните наемни цени останаха без промяна и се задържаха на €5.4/кв.м.

Предлагането на нови търговски площи беше стабилно през първото тримесечие с доставки от около 17 000 кв.м. Две трети от този обем дойдоха от разширението на XOPark София.

Общият обем на търговските паркове в България достигна 594 000 кв.м, разпределени на 60 локации, което е близо 75% от обема на площите в търговските молове. Обемът на площите в строеж остана практически непроменен и е 164 000 кв.м, разпределени в 11 търговски парка.

Търсенето беше силно с 57 новооткрити магазина на близо 30 000 кв.м. Откриванията в търговските паркове представляваха една трета от броя на магазините и две трети от заетата площ. Веригите супермаркети като Kaufland и Lidl заеха почти 7 000 кв.м в търговските паркове, докато модните брандове Half Price и Sinsay заеха около 3 000 кв.м в търговските молове. Активността при откриването на нови магазини беше особено силна в West Mall с цели 10 нови обекта. Сред високопрофилните откривания беше новият магазин на Sephora в Plovdiv Plaza — първият извън София.

Процентът на свободните площи в търговските молове и търговските паркове остана нисък в цялата страна. Основните наемни цени в София се повишиха до 45 евро/кв.м в търговските молове и 13,0 евро/кв.м в търговските паркове. Основните доходности (prime yields) останаха без промяна на ниво 7,5% както при моловете, така и при парковете.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през следващата година както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от стана на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам.Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходите са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване. Ситуацията е усложнена и от конфликтите в Близкият изток, както и от повишаващото се напрежение около Тайван.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

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

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове - Ния Стоянова Темиз, Евгени Светлозаров Рафаилов и Деян Величков Борисов.

1. Ния Стоянова Темиз - Изпълнителен директор и член на СД

- Образование: висше

Университет по архитектура, строителство и геодезия, гр. София – Магистър, специалност Архитектура;

- Бизнес адрес: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. „Тинтява" № 126, вх. Б, офис 3

- Професионален опит

От 2000г. насам и към момента се занимава с развитие и управление на недвижими имоти, във връзка с което е заемала/заема длъжности като управител/член на управителен орган/изпълнителен директор на редица търговски дружества, в това число като член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД от май 2019 г. до момента.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

1. „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД - Изпълнителен директор и член на СД
2. „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД - Изпълнителен директор и член на СД
3. „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД- Изпълнителен директор и член на СД
4. „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД – Управител
5. „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС" ЕООД – Управител
6. „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД - Изпълнителен директор и член на СД
7. „ЕВИНКО" ООД – управител и съдружник
8. „СИТИ КОНТРОЛ" ЕООД – Едноличен собственик на капитала и управител
9. „ЕЛИН ПЕЛИН ДИВЕЛОПМЪНТ" ООД (правоприемник на „ИНДУСТРИАЛНИ РЕШЕНИЯ ЕЛПЕ" ЕООД след преобразуване чрез разделяне) – управител
10. „РУХОУМС" ЕООД – управител

11. „РУБИЛДС“ ООД – управител

12. „МРАМОР ПАРК“ ЕООД – управител

13. „КЪТИНА ЕСТЕЙТ“ ООД – управител

14. „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ЦАЛАПИЦА“ ЕООД – управител

15. „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК СТРЯМА“ ЕООД – управител

16. „ЕЛПЕ ПРОПЪРТИС“ ЕООД (правоприемник на „ИНДУСТРИАЛНИ РЕШЕНИЯ ЕЛПЕ“ ЕООД след преобразуване чрез разделяне) – управител до 2025 г.

17. „СТРЕЙТЛАЙН“ ЕАД – член на СД

18. „ИНДЪСТРИЪЛ ФОРЕСТ, УОТЪР ЕНД БИОГАЗ ГРУП“ ООД – съдружник до 2025 г.

19. „ПОЛАНТА“ ООД – съдружник

20. „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ЕЛПЕ“ АД (правоприемник на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ ООД след преобразуване чрез промяна на правната форма) – Изпълнителен директор и член на СД

21. „ГАРДЪНС СИТИ“ ЕООД – управител

22. „МРАМОР ПАРК ПРОПЪРТИС“ ЕООД – управител

23. „ГАРДЪН ХИЛ“ ЕООД – управител

24. „ЛОЗЕН ДИВЕЛОПМЪНТ“ ЕООД – до 02.06.2023 г. – управител, а до 21.07.2020 г. - съдружник

25. СДРУЖЕНИЕ „БЪЛГАРСКАТА ФЕДЕРАЦИЯ ПО ТАЕКУОН-ДО СТИЛ ВТ“ – член на Управителен съвет

26. "БН ИНВЕСТ" ООД – управител

27. "ДАБЪЛ ФЕНТЪЗИ ТИЙМ" ООД - съдружник

Участието на г-жа Темиз в изброените дружества е декларирано пред дружеството и не се счита за конфликт на интереси.

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

НЕ съществуват родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите.

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

- не са налице връзки с видни политически личности

2. Деян Величков Борисов - Изпълнителен директор и член на СД

- Образование: висше

Университет за национално и световно стопанство, гр. София – Магистър, специалност Право; специалност Борси и борсово посредничество;

Бизнес адрес: гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ 137, ет. 6

Професионален опит

• 2007 г. – 2010 г. - Вътрешен контрол и Юрисконсулт в Инвестиционен посредник „Капитал Финанс“ ООД;

• 2009 г. - до момента – юрист/адвокат/управляващ съдружник в Адвокатско дружество “Вълчев и Борисов“;

• Март 2024 г. – до момента – член на Съвета на директорите на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД;

• Ноември 2024г. – до момента - Изпълнителен директор на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

1. „АКАДИЯ ИНВЕСТ“ АД – Изпълнителен директор и член на СД
2. „ДЕБИТУМ ИНВЕСТ“ АДСИЦ – Изпълнителен директор и член на СД
3. „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД - член на СД
4. „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД- член на СД
5. „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД - член на СД
6. „ДНС ФИНАНС“ ООД – съдружник и управител
7. „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ЕЛПЕ“ АД – член на СД
8. „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД“ ЕАД - член на СД
9. „ИФ МЕНИДЖМЪНТ“ АД - до 13.12.2024г. -Изпълнителен директор и член на СД
10. „ЕЛЕА КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ“ АД – до 28.11.2023г. Изпълнителен директор и член на СД

Участието на г-н Борисов в изброените дружества е декларирано пред дружеството и не се счита за конфликт на интереси.

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

НЕ съществуват родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите.

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

- не са налице връзки с видни политически личности

3. Евгени Светлозаров Рафаилов - член на СД

Образование: висше

Университет по архитектура, строителство и геодезия, гр. София – Магистър, специалност Архитектура;

Бизнес адрес: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. „Тинтява” № 126, вх. Б, офис 3

Професионален опит

• 2004 г. – 2017 г. - Управител в проектантска фирма „Фор Райс” ООД с дейност инвестиционно проектиране, дизайн, архитектура

• 2008 г. – до момента – Преподавател, лектор, доцент, доктор в Университет по архитектура, строителство и геодезия, гр. София

• 2014 г. - до момента – Управител в проектантска фирма „Уиарх" ООД с дейност Инвестиционно проектиране, дизайн, архитектура

• 2016 г. – до момента – Управител в инвестиционна фирма „РУХАУС" ООД с дейност инвестиции, развитие на недвижими имоти, инвестиционно проектиране, дизайн, архитектура

• 2021 г. – до момента - Управител в инвестиционна фирма „РУХАУС 2 " ЕООД с дейност инвестиции, развитие на недвижими имоти, инвестиционно проектиране, дизайн, архитектура

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

1. „РУБИЛДС" ООД – управител
2. „УИАРХ" ООД – управител и съдружник
3. „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД - член на СД
4. „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС" ЕАД- член на СД
5. „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС" ЕАД - член на СД
6. „ЕКО 77" ООД – управител и съдружник
7. „РУХАУС 2" ЕООД – управител
8. „РУХАУС" ООД - управител
9. „КАРИБА 11" ЕООД – управител и ЕСК
10. „РУХОУМС" ЕООД – управител
11. „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД" ЕАД – член на СД

Участието на г-н Рафаилов в изброените дружества е декларирано пред дружеството и не се счита за конфликт на интереси.

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

НЕ съществуват родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите.

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

- не са налице връзки с видни политически личности

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. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към датата на изготвяне на този проспект Ния Стоянова Темиз притежава пряко 100 % от капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД и е Едноличен собственик на капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД.

На Емитента не са известни други физически и юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица на 5 % и над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване, съгласно приложимото българско законодателство.

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

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ): 1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или 2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или 3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или 4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

Ния Стоянова Темиз като Едноличен собственик на капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД упражнява контрол върху "ЕРФОЛГ 1" ЕАД.

Няма други лица, които упражняват контрол върху "ЕРФОЛГ 1" ЕАД, по смисъла на на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ.

Едноличният собственик на капитала на Емитента упражнява правата си като акционер, предоставени му съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на Едноличния собственик на капитала на Емитента.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Налице е сключен Предварителен договор от 10.01.2024г., както и Споразумение от 31.05.2024г. и Анекс от 17.04.2024г. към него, по силата на които едноличният собственик НИЯ СТОЯНОВА ТЕМИЗ е поела задължение да прехвърли 70% от акциите от капитала на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД в полза на трети лица, както следва:

- „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, ЕИК 207165227 – 200 акции, представляващи 10% от капитала
- „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990 – 600 акции, представляващи 30% от капитала;
- „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132 – 400 акции, представляващи 20% от капитала
- „ДНС ФИНАНС“ ООД, ЕИК 201313847 – 60 акции, представляващи 3 % от капитала
- „КОЛЕВ ПЛЮС“ ЕООД, ЕИК 115595455 – 60 акции, представляващи 3 % от капитала
- „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, ЕИК 206921942 – 40 акции, представляващи 2 % от капитала
- „ЕНЕРГРИЙН“ ЕООД, ЕИК 202080520 – 40 акции, представляващи 2 % от капитала.

Задължението за прехвърляне на посочените акции е условно и ще бъде активирано, само след кумулативното изпълнение на редица условия, описани в предварителния договор и анекса към него, които към момента не са изпълнени.

Към датата на настоящия проспект на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД не са известни други 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

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС).

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2024 г. (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), е съставен 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).

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	**2024 г.**	**2023 г.**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Приходи от наеми/аренда	113	117
Приходи преоценки	14 253	-
Други приходи	171	-
Разходи за външни услуги	(89)	(51)
Разходи за персонал	(22)	-
Други разходи	(62)	(82)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	**14 364**	**(16)**
Финансови приходи	228	10
Финансови разходи	(1 172)	(765)
Печалба/(Загуба) преди данъци	**13 420**	**(771)**
Разход за данък	(22)	-
Печалба/(Загуба) за периода	**13 398**	(771)
Доход на 1 акция в лева	***6.70***	***(0.39)***
Разход за други данъци	-	-
Друг всеобхватен доход нетно от данъци	**13 398**	(771)

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет на ЕРФОЛГ 1 ЕАД за 2023 г., изготвен по Националните счетоводни стандарти и одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2024 г., изготвен по Международни стандарти за финансово отчитане

През 2024 г. приходите от наеми и аренда възлизат на 113 хил. лв., отбелязвайки леко намаление спрямо 117 хил. лв. през 2023 г. През 2024 г. са отчетени и приходи от преоценки в размер на 14 253 хил. лв. и други приходи в размер на 171 хил. лв.Разходите за външни услуги се увеличават до 89 хил. лв., спрямо 51 хил. лв. година по-рано, докато другите разходи намаляват от 82 хил. лв. през 2023 г. до 62 хил. лв. през 2024 г. Към 31.12.2024 г. резултатът от оперативната дейност на групата е печалба в размер на 14 364 хил. лв., спрямо загуба от оперативна дейност в размер на 16 хил. лв. година по-рано. Реализираният нетен финансов резултат за 2024 г. е печалба в размер на 13 398 хил. лв., спрямо загуба от 771 хил. лв. за 2023 г.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	**31.12.2024 г.**	**31.12.2023 г**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Активи		
Записан, но невнесен капитал	-	**713**

Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти (земя)	77 816	17 163
Предоставени заеми свързани лица	9 047	
Търговска репутация	2 884	2 721
Финансови активи, държани до падеж	-	743
	89 747	**20 627**
Текущи активи		
Предоставени заеми свързани лица	113	-
Предоставени заеми	118	-
Търговски и други вземания	13	36
Финансови активи, държани за продажба	-	598
Аванси за покупка на дялове	1 939	-
Парични средства	238	190
	2 421	**824**
Разходи за бъдещи периоди	**-**	**252**
Общо активи	**92 168**	**22 164**
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Основен капитал	1 000	1 000
Резерви	2 659	2 659
Неразпределена печалба	56 406	10 372
Непокрита загуба	(4 285)	(3 471)
Текуща печалба / (загуба)	13 398	(771)
	69 178	**9 789**
Нетекущи пасиви		
Облигационни емисии	13 890	2 600
Задължение към финансови институции	5 330	7 326
Други задължения		1 113
	19 220	**11 039**
Текущи пасиви		
Облигационни емисии	1 251	
Задължение към финансови институции	1 345	917
Получени заеми свързани лица	246	
Получени заеми	808	
Търговски и други задължения	120	671
Текущи пасиви	**3 770**	**1 588**
Общо пасиви	**22 990**	**12 627**
Общо собствен капитал и пасиви	**92 168**	**22 416**

Източник: Одитиран консолидиран годишен финансов отчет на ЕРФОЛГ 1 ЕАД за 2023 г., изготвен по Националните счетоводни стандарти и одитиран консолидиран годишен финансов отчет за 2024 г., изготвен по Международни стандарти за финансово отчитане

Към 31.12.2024 г. общите активи на дружеството възлизат на 92 168 хил. лв., спрямо 22 416 хил. лв. към края на 2023 г.

Нетекущите активи нарастват до 89 747 хил. лв., спрямо 20 627 хил. лв. година по-рано. Основно увеличение се отчита при инвестиционните имоти (земя), които достигат 77 816 хил. лв., спрямо 17 163 хил. лв. през 2023 г., както и поради отпуснати заеми към свързани лица в размер на 9 047 хил. лв. През 2024 г. няма финансови активи, държани до падеж, докато през 2023 г. те са възлизали на 743 хил. лв.

Текущите активи също бележат ръст до 2 421 хил. лв., спрямо 824 хил. лв. за предходната година. Това увеличение е обусловено основно от аванс за покупка на дялове в размер на 1 939 хил. лв.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2024 г. възлиза на 69 178 хил. лв., спрямо 9 789 хил. лв. година по-рано. През 2024 г. основният капитал е изцяло внесен. Неразпределената печалба също нараства до 56 406 хил. лв., спрямо 10 372 хил. лв. за предходната година.

Нетекущите пасиви бележат значително увеличение до 19 220 хил. лв., спрямо 11 039 хил. лв. през 2023 г., основно поради нарастване на облигационните емисии до 13 890 хил. лв. (2023 г.: 2 600 хил. лв.).

Текущите пасиви се увеличават до 3 770 хил. лв., спрямо 1 588 хил. лв. година по-рано. Основните компоненти са задължения по облигационни емисии (1 251 хил. лв.) и задължения към финансови институции (1 345 хил. лв.).

Общият размер на пасивите към 31.12.2024 г. е 22 990 хил. лв., спрямо 12 627 хил. лв. към края на 2023 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ()

	2024 г	**2023г**
	хил.лв	**хил.лв**
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	119	114
Плащания към доставчици	(105)	(63)
Плащания към персонала и свързани с тях данъци и осигурителни вноски	(18)	-
Други парични потоци - постъпления	-	13
Други парични потоци - плащания	(36)	(62)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**(40)**	**2**
Инвестиционна дейност		
Аванси за покупка на дялове	(1 939)	-
Покупка на дялове (група)	(550)	-
Покупка на краткосрочни финансови активи	(4 518)	600
Продажба на краткосрочни финансови активи	5 315	(1 342)

Паричен поток от инвестиционна дейност	**(1 692)**	**(742)**
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции	713	-
Облигационни емисии - получени	6 206	
Облигационни емисии - погасени	(4 022)	-
Получени заеми	11 617	2 745
Получени заеми - погасени главници и лихви	(3 696)	
Предоставени заеми	2 842	-
Предоставени заеми	(11 868)	(2 269)
Други парични потоци - приходи	2	-
Други парични потоци - разходи	(14)	(4)
Паричен поток от финансова дейност	**1 780**	**472**
Нетна промяна в паричните средства	**48**	**(268)**
Парични средства в началото на годината	190	458
Парични средства в края на периода	**238**	**190**

Източник: Финансовата информация за 2023 г. е представена от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството, съставен на база НСС. Финансовата информация за 2024 г. е представена от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството, съставен на база МСФО.

През 2024 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 40 хил. лв., спрямо положителни в размер на 2 хил. лв. за 2023 г. Нетният поток от инвестиционна дейност също е отрицателен – 1 692 хил. лв., в резултат на аванси и покупки на финансови активи, спрямо отрицателен в размер на 742 хил. лв за 2023 г. Паричнте потоци от финансова дейност са положителни и възлизат на 1 780 хил. лв., спрямо 472 хил. лв. година по-рано, основно заради постъпления от заеми и облигационни емисии.

Нетната промяна в паричните средства е положителна с 48 хил. лв., като паричните наличности към края на 2024 г. възлизат на 238 хил. лв., спрямо 190 хил. лв. в края на 2023 г.

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

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС).

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2024 г.(съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), е съставен 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

До 2023 г. Дружеството е прилагало Националните счетоводни стандарти. От 2024 г. Дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Тъй като емитентът изготвя и консолидирани финансови отчети, Проспектът съдържа данни от консолидираните финансови отчети.

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран консолидиран годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2024 г.

11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.3.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор № 636, и адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Бистришко шосе № 1В. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети. В одиторските доклади не се съдържа квалифицирано мнение.

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

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

11.4. 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 одитираният консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Групата на емитента.

11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 1 000 000 лева, разпределен на 2 000 броя обикновени, безналични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 500 лева всяка. Няма акции, които не са платени изцяло.

11.7. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с вписване 20190527143316, и е с ЕИК: 205674631. Предметът на дейност на дружеството е: външна и вътрешна търговия, услуги за населението, посредничество, комисионерство, ресторантьорство, хотелиерска дейност сделки с недвижими имоти, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона. Предметът на дейност е посочен в чл. 6 от Устава на дружеството. В Уставът на дружеството няма изрично посочени цели на дружеството. Уставът на дружеството е обявен в търговския регистър с вписване № 20241203140534.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

С Договор за банков кредит № 993 /17.07.2019г. ”БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ” АД е предоставила на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД банков инвестиционен кредит в размер на 5 786 660,23 евро. Кредитополучателят заплаща на Банката лихва върху усвоения размер на Кредита, както следва: 3-месечен EURIBOR + 3 (три) процентни пункта надбавка, но общо не по-малко от 4% (четири) процента годишен лихвен процент. Общият размер на кредита, в това число, но не само, главница, лихва и евентуалната неустойка за забава, се изплаща на падежите, определени в погасителния план, но не по-късно от 17.07.2029г. Главницата се погасява на годишни вноски с падеж 31.07 на съответната година, а лихвата ежемесечно. Към настоящия момент остатъчният размер на кредита е 3 404 785,55 евро. Към датата на настоящия проспект не е налице забава и/или неизпълнение на задълженията на „Ерфолг 1“ ЕАД по сключения договор за банков кредит.

За обезпечаване на вземанията по Договора за кредит №993/17.07.2025г., Договор за встъпване в дълг към договор за банков кредит №993/17.07.2019г. от 15.08.2019г. и всички анекси към договора за банков кредит са предоставени/учредени следните обезпечения:

- Залог на търговското предприятие на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 10941 /17.07.2019г. на нотариус Росица Рашева, вписан в ТРРЮЛНЦ на 25.07.2019г.;
- Залог върху 100% от дружествените дялове от капитала на „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, ЕИК: 160048118, учреден по силата на Договор за особен залог на дружествени дялове, с нотариално удостоверяване на подписите № 2180/05.08.2019 г. по описа на нотариус Антони Гетов с рег № 031 на НК и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14915/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, вписано в ТРРЮЛНЦ на 22.08.2019г.;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 11989 /15.08.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, вписан в ТРРЮЛНЦ на 22.08.2019г., вписано в ЦРОЗ на 11.02.2025г.;
- Договорна ипотека върху притежаваните от „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД поземлени имоти, учредена по силата на Нотариален акт за договорна ипотека върху недвижими имоти, описани в Акт № 35, том IV, рег. № 5707, дело № 635/2019г. на нотариус Адела Кац;
- Залог върху 100% от дружествените дялове от капитала на „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, ЕИК: 160071693, учреден по силата на Договор за особен залог на дружествени дялове, рег. № 2182/05.08.2019 г. по описа на нотариус Антони Гетов с рег. № 031 на НК и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14909/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, вписан в ТРРЮЛНЦ на 25.10.2019г.;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 11991 /15.08.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, Анекс № 1/19.11.2024 г., с нотариално удостоверяване на подписите с рег. № 15649/19.11.2024 г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, към Договор за особен залог на търговско предприятие от 15.08.2019 г.-Приложение № 14 към Договор за встъпване в дълг от 15.08.2019г., като с анекса от 19

ноември 2024г. в обхвата на залога са изрично включени 2 новопридобити от „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД имота. Вписан договор за особен залог в ТРРЮЛНЦ на 24.01.2020г. и анекса към него на 28.11.2024г.;
- Договорна ипотека върху притежаваните от „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД поземлени имоти, учредена по силата на Нотариален акт за договорна ипотека върху недвижими имоти Акт № 35, том IV, рег. № 5707, дело № 635 /2019г. на нотариус Адела Кац (с изключение на двата имота, придобити от „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД през 2024г. – вж. т. 2.2 по-долу);
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 160107164, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г., придружен със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 2176 /05.08.2019г. на нотариус Антони Гетов, рег. № 031 на НК, с район на действие РС – София и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14924/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, с вписвания в ТРРЮЛНЦ на 13.08.2019г. и 25.10.2019г.;
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД“ ЕАД, ЕИК: 160130056, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г. и Договор за залог на акции от 01.06.2020г, придружени със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „ДИ ВИ АР ЛИМИТИД“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 5561 /01.06.2020г. на нотариус Росица Рашева, вписано в ТРРЮЛНЦ на 08.06.2020г.;
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, ЕИК: 115888910, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г., придружен със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 2174 /05.08.2019г. на нотариус Антони Гетов, рег. № 031 на НК, с район на действие РС – София и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14919/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с район на действие РС – София, с вписвания в ТРРЮЛНЦ на 13.08.2019г. и 25.10.2019г.;
- Залог върху 100% от акциите от капитала на „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД, ЕИК: 160118292, учреден по силата на Договор за залог на акции от 05.08.2019г., придружен със заложни джира върху съответните временни удостоверения;
- Залог на търговското предприятие на „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД, учреден по силата на Договор за особен залог на търговско предприятие, рег. № 2178 /05.08.2019г. на нотариус Антони Гетов, рег. № 031 на НК, с район на действие РС – София и Анекс № 1 от 15.10.2019г., с нотариално удостоверяване на подписите рег. № 14921/ 15.10.2019г. на нотариус Росица Рашева, рег. № 203 на НК, с вписвания в ТРРЮЛНЦ на 13.08.2019г. и 25.10.2019г.;
- Залог по реда на ЗДФО върху всички настоящи и бъдещи вземания за наличности по сметки на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, учреден по силата на Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог от 17.07.2019г. (Приложение № 2 към Договора за кредит) – относно всички настоящи и бъдещи сметки на дружеството, открити при Банката, и Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог от 17.07.2019г. (Приложение № 9 към Договора за кредит) – относно резервна сметка на дружеството, открита при Банката;
- По силата на Договор за встъпване в дълг, рег. № 11988 /15.08.2019г. на нотариус Росица Рашева, „РИЛОН СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, „РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД, „РИЛОН ЦАЛАПИЦА ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД, „РИЛОН ЗЛАТИТРАП ИНВЕСТМЪНТС“ ЕАД и „РИЛОН ПЕЩЕРСКА ИСТЕЙТС“ ЕАД са придобили качеството на солидарни длъжници по Договора за кредит и всички анекси към него.

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, договора с довереника на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, както и одиторските доклади към годишните финансов отчети на Емитента за последните две години, посочени в Проспекта на следния адрес: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3, както и на страницата на Емитента https://erfolg1.com/. Проспектът и Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите" с "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД могат да бъдат намерени и на страницата на "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД (https://www.focalpoint.bg), а Проспектът и на страницата на КФН, съответно след неговото одобрение. Актуалният устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър.

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

Корпоративните облигации на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД от настоящата емисия бяха предложени за първоначална продажба при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Цел на облигационния заем: Частично погасяване на задължения на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД по договори за заем, сключени с „ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, по които главниците са в общ размер на 10 447 000.00 лв и лихви в размер на 79 879.24 лв .

Не са налице просрочия в заемите на Емитента по отношение на задълженията си по горепосочените договори за заем, сключени с „ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990.

Информация по отношение погасените задължения

Средства от настоящата облигационна емисия в размер на 10 000 000 лв. са използвани за погасяване, чрез прихващане на задължения по седем договора за заем с „ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, сключени през 2024 г., като с 9 920 120.76 лв. са погасени частично главници, които са в общ размер на 10 447 000.00 лв., а с останалите 79 879.24 лв. са погасени всички дължими начислени лихви. Непогасена сума към момента по тези договори е в размер на 526 879.24 лв., представляваща остатъчна част от главници, като Емитента планира да погаси задължението си чрез преструктуриране на активи, включително събиране на вземания от договори за заем.

Облигациите бяха емитирани при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез единствена покана до единствения потенциален инвеститор/облигационер „ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, като право да запише облигационната емисия има единствено търговско дружество „ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990.

За покриване на разходите по емисията в размер на 23 501.40 лв. са и ще бъдат използвани собствени средства на дружеството.

При емитирането на корпоративните облигации на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД 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.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

☐ Такса ISIN, CFI и FISN - 275 лева

☐ Такса регистрация в ЦД – 1 986.40лева

☐ Търговски регистър – 40 лева

☐ Такса за КФН – 5 000 лева

☐ Възнаграждение на ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, във връзка с частното пласиране на облигацията – 6 000 лв.

☐ Възнаграждение на Юг Маркет за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар – 9 000 лв.

☐ Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ - 1 200 лв.

Общо 23 501.40 лв.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 23 501.40 лв. или 1.3056 лв. на облигация, са и ще бъдат заплатени от Емитента с оборотни средства.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните от него активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните активи.

Към настоящия момент Емитентът е погасил първото лихвено плащане, дължимо към 21.05.2025 г. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.
Към настоящия момент няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на записаните от тях облигации.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 лева 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 BG2100052245, CFI код: DBVUFR, FISN код: ERFOLG 1 EAD/7.5BD 20301121. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 10 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 лева.

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 ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса" АД, по отношение на проспекта 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 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 са 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 10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 лева.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в лева.

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворят с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. 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. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност или свръхзадълженост. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. При извършване на разпределение на осребреното имущество, в случай на обявяване на Емитента в несъстоятелност, вземанията по настоящата емисия облигации, обезпечени с ипотека върху недвижими имоти, се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 1 от ТЗ.
Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита чрез реализация на обезпечението.

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 привилегировани 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 Довереник 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;

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 7.50 % (седем цяло и пет десети процента) проста годишна лихва .

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 лева. В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. 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. Плащането на лихвите 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. Датите на лихвените плащания са: 21.05.2025 г.; 21.11.2025 г.; 21.05.2026 г.;21.11.2026 г.; 21.05.2027 г.; 21.11.2027 г.; 21.05.2028 г.;21.11.2028 г.; 21.05.2029 г.; 21.11.2029 г.; 21.05.2030 г.; 21.11.2030 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата (ден, месец, година)	Дни в периода	Брой дни в годината	Лихвен процент	Общ размер на лихвено плащане
1	21.11.2024	21.05.2025	181	365	7.50%	371 917.81 лв.
2		21.11.2025	184	365	7.50%	378 082.19 лв.
3		21.05.2026	181	365	7.50%	334 726.03 лв.
4		21.11.2026	184	365	7.50%	321 369.86 лв.

5		21.05.2027	181	365	7.50%	297 534.25 лв.
6		21.11.2027	184	365	7.50%	264 657.53 лв.
7		21.05.2028	182	366	7.50%	223 770.49 лв.
8		21.11.2028	184	366	7.50%	188 524.59 лв.
9		21.05.2029	181	365	7.50%	148 767.12 лв.
10		21.11.2029	184	365	7.50%	113 424.66 лв.
11		21.05.2030	181	365	7.50%	74 383.56 лв.
12		21.11.2030	184	365	7.50%	37 808.22 лв.

Облигационният заем е за срок от 6 (шест) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Към настоящия момент Емитентът е погасил лихвено плащане с падеж 21.05.2025 г. в размер на 371 917.81 лв.

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

Матуритетът на облигационния заем е 6 (шест) години (72 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – до 21.11.2030 г.

Плащането на главницата е на единадесет вноски, с шестмесечен гратисен период, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Право да получат главнично плащане имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничното плащане по облигационния заем ще се извършва 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.

Главнични плащания по облигационната емисия:

№ на главничното плащане	Дата (ден, месец, година)	Погашения на главница (на една облигация)	Погашения на главница (обща сума)	Остатък по главницата	Остатъчна стойност на заема (на една облигация)
1	21.11.2025	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	9 000 000.00 лв.	900.00 лв.
2	21.05.2026	50.00 лв.	500 000.00 лв.	8 500 000.00 лв.	850.00 лв.
3	21.11.2026	50.00 лв.	500 000.00 лв.	8 000 000.00 лв.	800.00 лв.
4	21.05.2027	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	7 000 000.00 лв.	700.00 лв.
5	21.11.2027	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	6 000 000.00 лв.	600.00 лв.
6	21.05.2028	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	5 000 000.00 лв.	500.00 лв.
7	21.11.2028	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	4 000 000.00 лв.	400.00 лв.
8	21.05.2029	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	3 000 000.00 лв.	300.00 лв.
9	21.11.2029	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	2 000 000.00 лв.	200.00 лв.
10	21.05.2030	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	1 000 000.00 лв.	100.00 лв.

11	21.11.2030	100.00 лв.	1 000 000.00 лв.	0.00 лв.	0.00 лв.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

• Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите 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, 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. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.
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.

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 в 7-дневен срок 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.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното й погасяване. Неизпълнението на Програмата за привеждане на финансовите съотношения в съответствие с изискванията не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Съгласно данните от одитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2024 г. стойностите на финансовите показатели, които „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

• Съотношение Пасиви/Активи: 24.94% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 22 990 хил. лв. и активи 92 168 хил. лв.;

• Покритие на разходите за лихви: 12.67(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 13 420. лв. и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 1150 хил. лв.

• Текуща ликвидност: 0.64 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.50). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 2 421 хил. лв. и текущи пасиви 3 770 хил. лв.

След вписването на дружеството като емитент, „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД ще изготвя тримесечни консолидирани финансови отчети и за трите съотношения ще бъде оповестявана информация на консолидирана база за всяко тримесечие.

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

Условията за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, описани в Предложението към инвеститорите при издаването на заема, са следните:

• срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

• за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

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.

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем. Съгласно чл. 15 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” при настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития (“Случаи на неизпълнение”), Довереникът има всички права съгласно раздел III (от същия договор), както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си по чл. 3, ал.1, буква „А“ и ал.2, т.1 за учредяване на обезпечението върху недвижимите имоти в срока по чл. 13, ал. 2 от същия Договор;

2. 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);

3. Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на Довереника, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;

4. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

5. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някое от условията по-горе Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема 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, обезпечението, 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 фактическата 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 счетени 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 инициира 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 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 – определеният 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.

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Представител на облигационерите

Първоначално, на основание чл. 204, ал. 3 и чл. 205, ал. 2 от Търговския закон и съгласно чл.20, ал. 2, т. и) от Устава на дружеството и във връзка с решение за издаване на облигационен заем на Едноличния собственик на капитала на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ЕИК 205674631, на 21.11.2024 г. при условията на частно (непублично) пласиране е записана настоящата емисия облигации като необезпечена. На първото ОСО, проведено на 11.12.2024 г., е избран ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД да изпълнява функциите на Представител на облигационерите по настоящата емисия.

Довереник

На 15.05.2025 г., съгласно вписана покана с номер 20250430150617 в Търговския регистър на проведено Общо събрание на облигационерите е взето решение ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров” № 73 да изпълнява функциите за Довереник на облигационерите по емисията корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245 по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”), с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

Емитентът на 15.05.2025 г. е сключил договор с Довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за

изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Емитента https://erfolg1.com/ , след одобрението на настоящия проспект от КФН.

Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по този Договор или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността или правната перфектност на Обезпечението;

2. На достъп до недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, както и възможност да се запознава, да изисква и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното Обезпечение, включително но не само такива, свързани със собствеността, наличието/липсата на правни тежести, съответствието на Обезпечението със законовите разпоредби и предписанията на компетентните органи във връзка с обезпечението;

3.На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7- дневен срок от оповестяването й, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и на Комисията за Финансов Надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информация относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

5. В 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл.100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и КФН за това;

6. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

7. Да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;

8. Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на стойността на обезпечението – да поиска допълване на обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни от установяването;

При неизпълнение на задължение на Емитента и/или Обезпечаващата страна, съгласно условията на Емисията или настоящия договор, Довереникът е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява искове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

Едноличният собственик на капитала на 18.11.2024 г. и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с шестгодишен срок на емисията. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми.

На свое заседание, проведено на 22.07.2025 г. Съвета на директорите на Емитента, взе решение за приемане на коригиран Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на емисия корпоративни облигации на “ЕРФОЛГ 1” ЕАД.

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

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 21.11.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 29.08.2025 г.

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “ЕРФОЛГ 1” ЕАД 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 не по-късно от 31.07.2025 г.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2–дневен срок от сключването й (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

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 учреждения 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 заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложени 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 заложният 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, (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 платеца 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, платецът 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. Платецът 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, внесеният 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 платеца на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеца 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, платецът 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. Платецът 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

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (T+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации 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 като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, 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 корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

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

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия".

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД 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

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

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.

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 издаване на Проспекта не се извършва търговия на регулирани пазари или на МСТ с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева 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 извърши 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 2023 г. и 2024 г. са одитирани от лицето, посочено в т. 3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

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

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, в полза на Довереника на облигационерите- "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД е учередена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242.

Емитентът се задължава във всеки момент за срока на Емисията да поддържа такъв размер на Обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по - малко от 1.15:1 (едно цяло и петнадесет стотни към едно), представляващо минималната стойност на обезпечението. Спазването на това съотношение е задължително за целия период на Емисията и следва да се следи периодично от Емитента, който информира Довереника в случай на Съществени изменения в стойността на обезпечението съгласно условията и в сроковете по договора, сключен с Довереника. Към датата на този документ е вписана договорна ипотека, учередена в полза на Довереника на облигационерите - "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, върху недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с обща пазарна стойност 153 588 537 лева.

Съгласно договорът с довереника на облигационерите, "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, като Обезпечаваща страна се задължава:

- в случай на прехвърляне на собствеността върху Недвижим(и) имот(и), предмет на Обезпечение, веднага след прехвърлянето да представи на Довереника копие от съответния документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. В случай, че получената цена по предходното изречение е по-ниска от минималната стойност на обезпечението, съгласно чл.3, б "Б" (от същия договор) Довереникът има право, по своя преценка, да поиска от Емитента предоставянето на допълнително обезпечение;
- да предоставя на Довереника по всяко време достъп до Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, за изпълнение на задълженията на Довереника по Договора с него;
- да уведомява Довереника незабавно, но най-късно до следващия работен ден за всички обстоятелства, които касаят или могат да касаят Обезпечението, в т.ч. всички промени (вкл. във вещноправния, административния, облигационния статут) по Обезпечението и за всяко Съществено изменение в стойността на Обезпечението, както и да уведомява Довереника в срок 3 работни дни от узнаването, за всички обстоятелства, касаещи Обезпечаващата страна, включително, но не само подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на Обезпечаващата страна, за заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни, изпълнителни и/или други производства и други.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

На 15.05.2025 г., съгласно вписана покана с номер 20250430150617 в Търговския регистър е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са гласувани решения за:

1. обезпечаване на емисията облигации;
2. учредяване като обезпечения по емисията с ISIN: BG2100052245, на първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242;
3. Промяна на амортизационните плащания на главницата по емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД, ISIN: BG2100052245;
4. избор на Довереник на облигационерите по емисията корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД, ISIN: BG2100052245.
5. удължаване срока на последващата регистрация на емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1" ЕАД, ISIN: BG2100052245, за търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса" АД;

6. Преглед на спазването на финансовите съотношения, които „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД се е задължило да спазва по т. 6 от Предложението за записване на емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245.

В резултат на гласуваните по-горе точки са взети следните решения:

1. Променя се вида на облигациите от емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, от необезпечени облигации на обезпечени облигации;
2. Взема се решение да се учредят като обезпечения по емисията корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, на първи по ред ипотеки върху следните недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242:

- Поземлен имот с идентификатор 00357.5231.42 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови Искър, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-3 /11.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Нови Искър, район Нови Искър, с площ от 577 728 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000042, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.55, 00357.5243.73, 00357.5243.162, 00357.5243.72, 00357.5243.175, 00357.5231.67, 00357.5231.66, 00357.5231.65, 00357.5231.64, 00357.5231.63, 00357.5231.75, 00357.5231.540, 00357.4497.533, 00357.4497.2, 00357.4498.2, 00357.4498.534, 00357.5232.538, 00357.4499.1, 00357.5231.539, 00357.5231.543, 41010.4893.1030, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява Поземлен имот пл. № 000042, с площ от 577 968 кв. м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Курило, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 999132, представляващ бивша мина Кътина, рег. № 8501Х с граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти № 024073- пасище, мера; 000062 – складов терен; 024072 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000060 – други селищни територии; 000063 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000538 – горски път; 000541 – др. селищна територия; 000539 – обсл. на ГС; 000543 – голина; 000538 – горски път; 000533 – др. сел. Територия;000534 – др. сел. територия;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4896.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 304 126 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000108, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.56, 41010.4896.58, 41010.4913.78, 00357.5247.42, 00357.5247.43, 00357.5243.73, 00357.5243.240, 00357.5249.74, 00357.5231.42, 41010.4893.813, 41010.4893.812, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000108, с площ на имота по документ за собственост 304 440 кв. м., находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, представляващ бивша мина Кътина, с рег. № 9988, при граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти пл. № 000087 – др. сел. Територия, 000914 – др. тер. нестоп.; 000107 – др. тер. нестоп., землищни граници 000074 – местен път; 000084 – изк. водна площ; 000088 – водостоп;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.812 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 149 996 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 812, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.603, 41010.4893.602, 41010.4896.56, 41010.4896.55, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000091, с площ от 150 000 кв. м. по документ за собственост, находящ се в гр. София, р-н Нови Искър, при СО, в землището на с. Кътина, местност Лио дол, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имота по документ за собственост: север – езеро, юг – път, изток – път, запад – път, и

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.813 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г.

на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 649 704 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000107, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.984, 41010.4893.985, 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.812, 41010.4896.55, 00357.5231.42, 41010.4893.1055, 41010.4893.1054, 41010.4893.825, 41010.4893.827, 41010.4893.829, 41010.4893.826, 41010.4893.1030, 41010.4893.832, 41010.4893.824, 41010.4893.823, 41010.4893.884, 41010.4893.830, 41010.4893.828, 41010.4893.1053, 41010.4893.1052, 41010.4893.1050, 41010.4893.1049, 41010.4893.838, 41010.4893.1120, 41010.4893.960, 41010.4893.815, 41010.4893.860, 41010.4893.861, 41010.4893.1042, 41010.4893.974, 41010.4893.698, 41010.4893.583, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000107, с площ от 650 000 кв.м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имоти по документ за собственост: имоти № 000091, № 000108, № 000030, № 084024, № 084023, № 084022, № 084021, № 084019, № 084018, № 084017, № 084016, № 084015, № 084014, № 084013, № 084012, № 084011, № 084010, № 084009, № 084007, 084004

3. Променят се амортизационните плащания на главницата по емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, като главницата ще се амортизира на 11 (единадесет) вноски. През първите две години - 3 вноски, от които първата на стойност 1 000 000 (един милион) лева, втората на стойност 500 000 (петстотин хиляди) лева и третата на стойност 500 000 (петстотин хиляди) лева, дължими на датите на второто, трето и четвъртото 6-месечно лихвено плащане през периода. Третата година до шестата година (до падежа на емисията) - 8 вноски всяка на стойност 1 000 000 (един милион) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане през периода. Промяната на амортизационните плащания влиза в сила, след като бъдат учредени и вписани в имотния регистър като обезпечения по емисията корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, първи по ред ипотеки върху всички недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242, посочени в решението по точка № 2 от дневния ред. Ако посочените първи по ред ипотеки върху всички недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242, посочени в решението по точка № 2 от дневния ред, не бъдат учредени до 20 май 2025 г., и/или не са първи по ред, и/или се окажат налице други тежести, промяната на амортизационните плащания на главницата по емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, не влиза в сила.
4. Избира за Довереник на облигационерите по емисията корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, ИП „ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД, ЕИК 121712048, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров” № 73;
5. Взема се решение за удължаване срока на последващата регистрация на емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, за търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД до 31.07.2025 г.;
6. Извършен е преглед на спазването на финансовите съотношения, които „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД се е задължило да спазва по т. 6 от Предложението за записване на емисия корпоративни облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ISIN: BG2100052245, като е констатирано, че съгласно консолидирания Годишен финансов отчет за 2024г. на Емитента, той е спазил и трите финансови съотношения, които се е задължил да спазва съгласно Предложението за записване на облигации, и не съществуват условия за обявяване на предсрочна изискуемост на емисията облигации.

Договорната ипотека, учередена в полза на Довереника на облигационерите- “ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД е върху следните недвижими имоти, собственост на "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242:

- Поземлен имот с идентификатор 00357.5231.42 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови Искър, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-3 /11.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Нови Искър, район Нови Искър, с площ от 577 728 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000042, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.55, 00357.5243.73, 00357.5243.162, 00357.5243.72, 00357.5243.175, 00357.5231.67, 00357.5231.66, 00357.5231.65, 00357.5231.64,

00357.5231.63, 00357.5231.75, 00357.5231.540, 00357.4497.533, 00357.4497.2, 00357.4498.2, 00357.4498.534, 00357.5232.538, 00357.4499.1, 00357.5231.539, 00357.5231.543, 41010.4893.1030, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява Поземлен имот пл. № 000042, с площ от 577 968 кв. м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Курило, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 999132, представляващ бивша мина Кътина, рег. № 8501Х с граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти № 024073- пасище, мера; 000062 – складов терен; 024072 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000060 – други селищни територии; 000063 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000538 – горски път; 000541 – др. селищна територия; 000539 – обсл. на ГС; 000543 – голина; 000538 – горски път; 000533 – др. сел. Територия;000534 – др. сел. територия;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4896.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 304 126 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000108, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.56, 41010.4896.58, 41010.4913.78, 00357.5247.42, 00357.5247.43, 00357.5243.73, 00357.5243.240, 00357.5249.74, 00357.5231.42, 41010.4893.813, 41010.4893.812, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000108, с площ на имота по документ за собственост 304 440 кв. м., находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, представляващ бивша мина Кътина, с рег. № 9988, при граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти пл. № 000087 – др. сел. Територия, 000914 – др. тер. нестоп.; 000107 – др. тер. нестоп., землищни граници 000074 – местен път; 000084 – изк. водна площ; 000088 – водостоп;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.812 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 149 996 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 812, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.603, 41010.4893.602, 41010.4896.56, 41010.4896.55, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000091, с площ от 150 000 кв. м. по документ за собственост, находящ се в гр. София, р-н Нови Искър, при СО, в землището на с. Кътина, местност Лио дол, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имота по документ за собственост: север – езеро, юг – път, изток – път, запад – път, и

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.813 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 649 704 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000107, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.984, 41010.4893.985, 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.812, 41010.4896.55, 00357.5231.42, 41010.4893.1055, 41010.4893.1054, 41010.4893.825, 41010.4893.827, 41010.4893.829, 41010.4893.826, 41010.4893.1030, 41010.4893.832, 41010.4893.824, 41010.4893.823, 41010.4893.884, 41010.4893.830, 41010.4893.828, 41010.4893.1053, 41010.4893.1052, 41010.4893.1050, 41010.4893.1049, 41010.4893.838, 41010.4893.1120, 41010.4893.960, 41010.4893.815, 41010.4893.860, 41010.4893.861, 41010.4893.1042, 41010.4893.974, 41010.4893.698, 41010.4893.583, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000107, с площ от 650 000 кв.м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имоти по документ за собственост: имоти № 000091, № 000108, № 000030, № 084024, № 084023, № 084022, № 084021, № 084019, № 084018, № 084017, № 084016, № 084015, № 084014, № 084013, № 084012, № 084011, № 084010, № 084009, № 084007, 084004

Обезпечителните права на Довереника на облигационерите върху имотите, предмет на обезпечението, съществуват до момента, в който обезпечените вземания бъдат изцяло погасени.

Оценка на имотите, предмет на обезпечение по настоящата емисия облигации на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е извършена към дата 15 май 2025 г. Възложител е "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242. Оценката е извършена от сертифицирания оценител Йордан Павлов, Оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат № 100102267 от 21.12.2016 г. от КНОБ-София в качеството си на управител на „ОЦЕНИТЕЛСКО ПРЕДПРИЯТИЕ ПОЛИКОНСУЛТ“ ООД, притежаващо Сертификат № 901400227от 25.09.2019г. на дружество на независим оценител, издаден от КНОБ-София.
На база направените изчисления, към 15.05.2025 г., пазарната стойност на обекти:

➢ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – с идентификатор 41010.4893.813 – находящ се в землището на село Кътина, район Нови Искър, община Столична, област София, с площ 649 704 кв.м (шестстотин четиридесет и девет хиляди седемстотин и четири квадратни метра), Вид на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За други видове спорт;

➢ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – с идентификатор 41010.4893.812 – находящ се в землището на село Кътина, район Нови Искър, община Столична, област София, с площ 149 996 кв.м (сто четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и шест квадратни метра), Вид на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За други видове спорт;

➢ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – с идентификатор 41010.4896.55 – находящ се в землището на село Кътина, район Нови Искър, община Столична, област София, с площ 304 126 кв.м (триста и четири хиляди сто двадесет и шест квадратни метра), Вид на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За други видове спорт;

➢ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – с идентификатор:00357.5231.42 – находящ се в гр. Нови Искър, район Нови Искър, община Столична, област София, с площ 577728 кв.м (петстотин седемдесет иседем хиляди седемстотин двадесет и осем квадратни метра), Вид на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За други видове спорт.

е 153 588 537 лева.

Дружеството, извършило оценката, съответно сертифицирания оценител, нямат икономически интерес, свързан с емитента.
Към настоящия момент горепосочените имоти, служещи като обезпочение на настоящата емисия облигации, не са застраховани.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 207941242. LEI код 8945002W8F7JBHB4WB42. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1172, р-н Изгрев, ул. "Тинтява" №126, вх. Б, ет. партер, ап. офис №3. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно. Тел: 0876 82 86 81 ; интернет сайт: https://ipelpe.com/

„Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД, ЕИК: 207941242 е универсален правоприемник на Индустриален парк ЕЛПЕ ООД - учредено в началото на 2023г. като дружество с ограничена отговорност, регистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 207290476. Вписването в търговския регистър на преобразуването по ТЗ чрез промяна в правната форма е с дата 13.08.2024г.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1172, р-н Изгрев, ул. "Тинтява" №126, вх. Б, ет. партер, ап. офис №3, отговаря за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни, касаещи обезпечението на настоящата емисия облигации в този Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ЕРФОЛГ 1” ЕАД.

Съставителят на финансовите отчети на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД, посочени в настоящия проспект за допускане до търговия на емисия облигации – Елена Рачовска отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на „Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД ”.

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

Дружеството е с капитал в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1.00 (един) лев за всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	%
„Сити Контрол" ЕООД,ЕИК 130425620	25 000	50.00
,,ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ" ООД, ЕИК 204368261	25 000	50.00
Общо	50 000	100.00

Източник: „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД, ЕИК 207941242

Ния Стоянова Темиз притежава непряко 50,00% от капитала на Гаранта, доколкото притежава 100,00% от капитала на „Сити Контрол" ЕООД.

Даниел Тодоров Петров притежава непряко 25,00% от капитала на Гаранта, доколкото притежава 50,00% от капитала на „ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ " ООД.

Към датата на настоящия Проспект, Гарантът не е предприел специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол. Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба - Търговския закон. Всички акционери на Гаранта, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на СД за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД.

Групата включва следните дружества:

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД, ЕИК 207941242 – Компания-майка в Групата и акционерно дружество, чиито акции са допуснати до търговия на сегмент „Пазар за растеж“ на MTF SOFIA.

Дъщерното дружество, което е част от Групата на Гаранта, е:

„ГАРДЪНС СИТИ“ ЕООД – еднолично дружество с ограничена отговорност с ЕИК 131431754, учредено в Република България. Вписаният в Търговския регистър предмет на дейност е: изграждане и развитие на проекти в областта на недвижимите имоти, строителство, мениджърски и консултантски услуги, външна и вътрешна търговия, представителство /без процесуално/, посредничество и агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, комисионна дейност, както и други

дейности, незабранени от законите на Република България. Регистрираният капитал на „ГАРДЪНС СИТИ“ ЕООД е в размер на 8 497 000 лв., разпределен в 849 700 дяла с номинална стойност по 10 лева всеки. „ГАРДЪНС СИТИ“ ЕООД е със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1172, ул. Тинтява 126, вх. Б, ет. партер, офис 3. Органи на дружеството са Едноличният собственик на капитала и Управител. Дружеството се представлява от Управителя – Ния Стоянова Темиз.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД, ЕИК 207941242 няма присъден кредитен рейтинг.

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на дружеството, гарантиращо настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и неговата група от датата на последният публикуван финансов отчет.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД има едностепенна система на управление: Съвет на директорите, в състав: Ния Стоянова Темиз – Изпълнителен директор и член на СД, Юри Цветанов Соколов – Изпълнителен директор и член на СД и Деян Величков Борисов –член на СД и негов Председател. Юри Цветанов Соколов, с бизнес адрес: София 1700, р-н Лозенец, кв. Витоша, ул. Могила 13Б, ет. 3, ап. 8 изпълнява следните основни дейности извън дружеството, които са от значение:

- управител на „ДК ЛЕД БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК 204368261

- управител на „Кътина Естейт“ ООД, ЕИК 207183047

- управител на „МРАМОР ПАРК ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК 207989693

- управител на „ЕЛПЕ ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК 207989985

- управител на „Ер енд Ес Кампани“ ЕООД, ЕИК 204945357

Гарантът няма информация за наличието на реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на съвета на директорите на Гаранта към Гаранта от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и неговата група, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет .

Анализ и проявление на рисковете:

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира гаранта. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част 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.

Предметът на дейност на Дружеството се състои в изграждане, управление, експлоатация и развитие на индустриални паркове, икономически и технологични паркове и зони; изграждане, управление и

поддръжка на елементи на техническа инфраструктура; изграждане и поддръжка на производствени и други сгради; отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи; предоставяне обслужващи дейности, проектна, инженерингова, търговска, консултантска, административна, комисионна, рекламна, маркетингова дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана. В тази връзка, върху дейността на Дружеството влияят рискови фактори, което се дължи на оперативната и инвестиционната му дейност, както и на експозицията му във финансови инструменти. По-съществените от тях са:

Отраслов риск свързан с управлението на индустриални и жилищни паркове:

Дейността на Гаранта е свързана с изграждане, управление, експлоатация и развитие на индустриални паркове, икономически и технологични паркове и зони, като оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

• Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;

• Понижение на равнището на наемите;

• Повишаване на застрахователните премии;

• Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;

• Повишена конкуренция;

• Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

• Рискове при отдаването под наем;

• Риск от непокрити от застраховките загуби;

• Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

• Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, гаранта следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на гаранта е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на гаранта е свързана с увеличаването на лихвените проценти.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Секторт на недвиимите имоти също е повлиян негативно поради факта, че е възможно повишенията на ените и наемите да не могат в пълна степен да компенсират нарастналите разходи.

Кредитен риск

Кредитен риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД е придобило вземане в размер на 5 млн. евро, като в замяна на вземането то се е задължило да поеме за своя сметка разходите по съдебното дело, образувано във връзка с вземането. Непосредствен резултат от събраното вземане са придобитите недвижими имоти от Гаранта в с. Кътина, гр. Нови Искър, който той води в одитирания годишен финансов отчет за 2024 г.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Гаранта да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Съгласно информацията, поместена в ТРРЮЛНЦ, предметът на дейност на гарантиращото лице на емисията облигации е: Изграждане, управление, експлоатация и развитие на индустриални паркове, икономически и технологични паркове и зони; изграждане, управление и поддръжка на елементи на техническа инфраструктура; изграждане и поддръжка на производствени и други сгради; отдаване под наем и/или продажба на дълготрайни активи; предоставяне обслужващи дейности, проектна, инженерингова, търговска, консултантска, административна, комисионна, рекламна, маркетингова

дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга производствена и търговска дейност, за която няма изрична законова забрана.

„Индустриален парк ЕЛПЕ“ АД се занимава с дейност по развитието и управлението на инвестиционен проект на територията на СО – Столична община, р-н Панчарево, с. Лозен. Проектът, наречен „Лозен Ливинг Парк,“ представлява мултифункционална среда с жилищни, обществени и административни функции.

„Лозен Ливинг Парк“ е иновативен проект, който предлага ново определение за градския живот на Балканите, проектиран за плавна интеграция на работа, забавление и живот. Този устойчив общностен център създава нов тип качество на живот, осигурявайки динамична и същевременно спокойна атмосфера, в среда от зелени площи и удобства. Проектът въплъщава многостранното планиране, чиято цел е да създаде динамична и жизнена общност в естествена среда, среда, в която хората не само пребивават, но и активно участват, наслаждавайки се на високо качество на живот. Това е жив, дишащ общностен център, който интегрира обитаването, работата, свободното време и развлеченията в рамките на самоподдържащ се микроклимат.

Основният пазар, на който е представен гаранта е е свързан с основно с управление на проекти и инвестиране в недвижими имоти. Секторът, в който оперира се отличава със среда с висока степен на конкуренция, като основни негови конкуренти ще са други дружества изграждащи и развиващи индустриални паркове, жилищни, офис и административни сгради на територията на страната.

Управлението на проекти и инвестирането в недвижими имоти в България в настоящия момент се характеризира с комбинация от възможности и предизвикателства, произтичащи от макроикономическата обстановка, регулации, геополитика и трансформация на пазара, като изисква високо ниво на планиране, гъвкавост и стратегически подход. Средата предлага възможности, особено в индустриални и ESG-насочени проекти, но включва съществени рискове – финансиране, регулации, инфлация и несигурност.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД не планира да разработва и внедрява нови продукти или дейности.

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният финансов отчет на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД за 2024 г., изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети в Европейския съюз (ЕС) е одитиран от Галина Петрова Ковачка, регистриран одитор, член на Четвърта софийска регионална организация.

Галина Петрова Ковачка е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с регистрационен № 636, адрес гр. София, ул. 'Бистришко шосе", № 18, тел.: 0888 438460, e-mail: office@galinakovachka.com.

Одитиран отчет за финансовото състояние към 31.12.2024 г.

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Недвижими имоти (земя)	6 059	-
Акции и дялове в предприятия от група	5	10
Предоставени заеми на свързани лица		26
	6 064	**36**

Текущи активи		
Предоставени заеми на свързани лица	3 387	-
Предоставени заеми	79	-
Търговски и други вземания	53	-
Парични еквиваленти	1 100	-
	4 619	**-**
Общо активи	**10 683**	**36**
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Основен капитал	50	5
Непокрита загуба	(5)	-
Текуща печалба / (загуба)	1 311	(5)
	1 356	**-**
Нетекущи пасиви		
Задължения към свързани лица	9 047	-
	9 047	**-**
Текущи пасиви		
Задължения към свързани лица	107	26
Търговски и други задължения	28	10
Корпоративен данък	145	-
Текущи пасиви	**280**	**36**
Общо пасиви	**9 327**	**36**
Общо собствен капитал и пасиви	**10 683**	**36**

Източник: Одитиран ГФО на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД за 2024 г.

Одитиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31.12.2024 г

	2024 г	**2023 г**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Разходи за външни услуги	(85)	(5)
Други приходи	2 797	-

Други разходи	(1 104)	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	**1 608**	**(5)**
Финансови разходи	(152)	-
Печалба/ (Загуба) преди данъци	**1 456**	**(5)**
Разход за данък върху дохода	(145)	**-**
Печалба/(Загуба) за периода	**1 311**	**(5)**
Доход на 1 акция в лева	0.03	-
Общо всеобхватен доход за периода	**1 311**	**(5)**

Източник: Одитиран ГФО на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД за 2024 г.

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

	2024 г	**2023 г**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(129)	-5
Постъпления от възстановен ДДС	1 248	
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**1 119**	**-5**
Инвестиционна дейност		
Покупка на недвижими имоти	(5 589)	
Предоставени заеми	(3 451)	
Паричен поток от инвестиционна дейност	**(9 040)**	**-**

Финансова дейност

Постъпления от емитиране на акции/дялове	45	5
Получени заеми	9 231	26
Погасяване на получени заеми	(255)	-26
Паричен поток от финансова дейност	**9 021**	**5**
Нетна промяна в паричните средства	**1 100**	**-**
Парични средства в началото на годината	-	-
Парични средства в края на периода	**1 100**	**-**

Одитиран ГФО на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД за 2024 г.

На 16.08.2023 г. по силата на Договор за цесия, Дружеството придобива вземане в размер на 5 000 000 EUR, като в замяна на вземането Дружеството се е задължило да поеме за своя сметка разходите по съдебното дело, образувано във връзка с вземането.

През 2024 г. дружеството е спечелило делото и по силата на законовите разпоредби е участвало в търг за придобиване на наличното имущество на длъжника. В процеса по събиране на вземането дружеството се явява в две различни качества:

- Взискател – защото е кредитор с вземане, придобито по силата на договор за цесия, което вземане възлага на ЧСИ да събере в рамките на изпълнителното производство;

- Наддавач в процедура по публична продан на недвижими имоти, който впоследствие е обявен за купувач на тези имоти - законът позволява взискателят по изпълнителното дело също да участва, като наддава за имотите в рамките на публичната продан, наравно с всички трети лица.

Осчетоводеният друг приход представлява разлика между стойността на придобитият актив на публичната продан и цената на придобиване на събраното вземане по договора за цесия.

Други приходи	**2024г**	**2023г**
	хил. лв.	**хил. лв.**
Продажна цена на присъдено вземани при публична продан	7 050	
Цена на придобиване на събраното вземане – платена	(4 253)	
	2 797	**-**

Източник : Одитиран ГФО на Гаранта за 2024 г.

Гарантът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2024 г. е одитирана от Галина Петрова Ковачка - регистриран одитор и регистриран одитор по устойчивостта с Диплома / Регистрация №:0636 от 2008 г. В одиторският доклад към него, относно извършения одит на годишният финансов отчет за 2024 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

„Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 207941242. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството на интернет страницата на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, вписан с номер 20240813112515. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 4 от устава на „Индустриален парк – ЕЛПЕ“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

19.4. 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 Гаранта, които могат да породят право или задължение за член на Групата, което е съществено за способността на гаранта да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Гаранта, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Гаранта, посочена в Проспекта, на следния адрес: гр. София, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ет. партер, ап. офис 3, както и на Интернет страницата на Гаранта на https://www.ipelpe.com/ .

След одобрение на настоящия Проспект, всички документи, които са част от Проспекта, ще могат да бъдат намерени на Интернет страницата на специализираната финансова медия - Инфосток www.infostock.bg, Интернет страницата на Българска фондова борса АД - bse-sofia.bg/bg и Интернет страницата на Комисия за финансов надзор ww.fsc.bg

След одобрение на настоящия Проспект, договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията ще могата да намерени на адреса на Емитента : на следния адрес: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3, както и на страницата на Емитента https://erfolg1.com/

Актуалният устав на Гаранта могже да бъде намерен в Търговския регистър - portal.registryagency.bg. Финансовите отчети на Гаранта могат да бъдат намерени и на Интернет страницата на Гаранта на https://www.ipelpe.com/ .

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

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

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор на

ИП „Юг Маркет" ЕАД

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

Теодора Петрова Поповска-Смиленова

Брокер и Член на Съвета на директорите на

ИП „Юг Маркет" ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната:

Ния Стоянова Темиз – в качеството си на представляващ "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

Ния Стоянова Темиз - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "Индустриален парк - ЕЛПЕ" АД

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

<u>За "ЕРФОЛГ 1" ЕАД:</u>

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

Ния Стоянова Темиз

Представляващ "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

<u>За "Индустриален парк - ЕЛПЕ" АД:</u>

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

Ния Стоянова Темиз

Изпълнителен директор и представляващ "Индустриален парк - ЕЛПЕ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните:

Ния Стоянова Темиз – в качеството си на представляващ и член на СД на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

Деян Величков Борисов – в качеството си на представляващ и член на СД на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

Евгени Светлозаров Рафаилов – Член на СД на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД;

Елена Петрова Рачовска чрез „Ленира" ЕООД – Съставител на финансовите отчети на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД за 2023 г. и 2024 г.;

Галина Петрова Ковачка - Регистриран одитор отговорен за одита за 2023 г. и 2024г.;

Ния Стоянова Темиз - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "Индустриален парк - ЕЛПЕ" АД.

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

Ния Стоянова Темиз

Представляващ и член на СД на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

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

Деян Величков Борисов

Представляващ и член на СД на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

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

Евгени Светлозаров Рафаилов

Член на СД на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

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

Елена Петрова Рачовска

Съставител на финансовите отчети на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД

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

Галина Петрова Ковачка

Регистриран одитор

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

Ния Стоянова Темиз

ИД и представляващ "Индустриален парк - ЕЛПЕ" АД

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШЕНИЕ № 487 - Е
от 06.08.2025 г.

Подадено е заявление, вх. № РГ-05-1780-2 от 18.06.2025 г., за одобрение от Комисията за финансов надзор на проспект и допълнително с писмо, вх. № РГ-05-1780-2 от 23.07.2025 г., са представени коригиран проект на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обезпечени облигации, издадени от „Ерфолг 1“ ЕАД, гр. София, и допълнителни документи.

Като взе предвид, че представеното заявление и приложените към него документи отговарят на изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (Наредба № 22), **на основание чл. 13, ал. 1, т. 9 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), чл. 89п, ал. 3 от ЗППЦК и чл. 12, ал. 2 от Наредба № 22,**

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР

РЕШИ:

Одобрява проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 10 000 000 (десет милиона) лева, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с ISIN код BG2100052245, с фиксиран лихвен процент в размер на 7,50% годишно върху непогасената част от главницата, с дата на емитиране 21.11.2024 г. и дата на падеж 21.11.2030 г., издадени от „Ерфолг 1“ ЕАД, гр. София, съгласно решение на Едноличния собственик на капитала на дружеството от 18.11.2024 г.

Вписва посочената емисия облигации в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар.

На основание чл. 13, ал. 3 от ЗКФН, решението може да бъде обжалвано пред Административен съд - София област в 14-дневен срок от съобщаването му. Обжалването на решението не спира изпълнението на индивидуалния административен акт. При обжалване чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс не се прилага.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ВАСИЛ ГОЛЕМАНСКИ

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР * РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ 2

Договор
за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите"

Днес 15.05.2025 г., между:

1. **"ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД,** лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров" №73, ЕИК 121712048, представлявано само заедно от Ивелина Красимирова Василева – изпълнителен директор и Диан Христов Димов - прокурист, наричано по-долу за краткост Довереник на облигационерите, или само Довереник,, от една страна,

и

2. **„ЕРФОЛГ 1" ЕАД**, ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ап. офис 3, представлявано от Ния Темиз - изпълнителен директор, наричано за краткост в настоящия договор **Емитент,** от друга страна

и

3. "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, с ЕИК 207941242, със седалище и адрес на управление в гр. София, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, партер, офис 3, представлявано от Ния Темиз – изпълнителен директор, наричано за краткост в настоящия договор **Обезпечаваща страна**, а заедно наричани страните

На основание чл. 205, ал. 4 от Търговския закон, във връзка с Глава VI, раздел V от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и съгласно решение на общото събрание на облигационерите от 15.05.2025 г. на издадената от "ЕРФОЛГ 1" ЕАД емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100052245,

СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. (1) Емитентът възлага, а Довереникът се съгласява, да изпълнява функциите на „Довереник на облигационерите" по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК"), по емисия облигации с ISIN BG2100052245, издадена от Емитента, при условията и по реда на Предложение за записване на облигации („Предложението"), неразделна част от настоящия Договор, („Емисията", "Облигационната емисия" или „Облигационния заем"), срещу заплащане на възнаграждение от Емитента на Довереника, уговорено по-долу в настоящия договор.

(2) Страните се съгласяват, че Довереникът не носи и няма да носи каквато и да е отговорност спрямо Емитента, Облигационерите и/или трети лица, по отношение на регулаторни органи, регулирани пазари на финансови инструменти и други, неизброени изрично, за действия или бездействия във връзка с емисията, извършени или не, от Емитента или трето лице преди влизането в сила на настоящия Договор.

(3) Страните се съгласяват, че всички права и задължения на Довереника във връзка с функциите му на Довереник на облигационерите възникват след влизане в сила на настоящия Договор и имат действие занапред.

Чл. 2. Понятията, използвани в настоящия Договор, имат значението и смисъла съгласно Договора, Нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека по чл. 3, т. 1, б. „А" по-долу, Предложението и действащото българско законодателство, включително, но не само Търговския закон (ТЗ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и други.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА

Чл. 3. ЕМИТЕНТЪТ е длъжен:

1. А) да осигури надлежно учредяване и вписване в съответната Служба по вписванията като обезпечение при условията на чл. 13 от настоящия Договор в полза на Довереника, в качеството му на довереник на облигационерите, на първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на **"ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД**, с ЕИК 207941242, а именно:

- Поземлен имот с идентификатор 00357.5231.42 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови Искър, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-3 /11.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Нови Искър, район Нови Искър, с площ от 577 728 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно

ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000042, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.55, 00357.5243.73, 00357.5243.162, 00357.5243.72, 00357.5243.175, 00357.5231.67, 00357.5231.66, 00357.5231.65, 00357.5231.64, 00357.5231.63, 00357.5231.75, 00357.5231.540, 00357.4497.533, 00357.4497.2, 00357.4498.2, 00357.4498.534, 00357.5232.538, 00357.4499.1, 00357.5231.539, 00357.5231.543, 41010.4893.1030, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява Поземлен имот пл. № 000042, с площ от 577 968 кв. м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Курило, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 999132, представляващ бивша мина Кътина, рег. № 8501Х с граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти № 024073- пасище, мера; 000062 – складов терен; 024072 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000060 – други селищни територии; 000063 – пасище, мера; 000075 – полски път; 000538 – горски път; 000541 – др. селищна територия; 000539 – обсл. на ГС; 000543 – голина; 000538 – горски път; 000533 – др. сел. Територия;000534 – др. сел. територия;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4896.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 304 126 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000108, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4896.56, 41010.4896.58, 41010.4913.78, 00357.5247.42, 00357.5247.43, 00357.5243.73, 00357.5243.240, 00357.5249.74, 00357.5231.42, 41010.4893.813, 41010.4893.812, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000108, с площ на имота по документ за собственост 304 440 кв. м., находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, представляващ бивша мина Кътина, с рег. № 9988, при граници на имота по документ за собственост: поземлени имоти пл. № 000087 – др. сел. Територия, 000914 – др. тер. нестоп.; 000107 – др. тер. нестоп., землищни граници 000074 – местен път; 000084 – изк. водна площ; 000088 – водостоп;

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.812 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 149 996 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 812, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.603, 41010.4893.602, 41010.4896.56, 41010.4896.55, 41010.4893.813, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000091, с площ от 150 000 кв. м. по документ за собственост, находящ се в гр. София, р-н Нови Искър, при СО, в землището на с. Кътина, местност Лио дол, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имота по документ за собственост: север – езеро, юг – път, изток – път, запад – път, и

- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.813 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Кътина, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-6 /13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 649 704 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за други видове спорт, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000107, със съседи: поземлени имоти с идентификатори: 41010.4893.984, 41010.4893.985, 41010.4893.1043, 41010.4893.986, 41010.4893.812, 41010.4896.55, 00357.5231.42, 41010.4893.1055, 41010.4893.1054, 41010.4893.825, 41010.4893.827, 41010.4893.829, 41010.4893.826, 41010.4893.1030, 41010.4893.832, 41010.4893.824, 41010.4893.823, 41010.4893.884, 41010.4893.830, 41010.4893.828, 41010.4893.1053, 41010.4893.1052, 41010.4893.1050, 41010.4893.1049, 41010.4893.838, 41010.4893.1120, 41010.4893.960, 41010.4893.815, 41010.4893.860, 41010.4893.861, 41010.4893.1042, 41010.4893.974, 41010.4893.698, 41010.4893.583, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява: Поземлен имот пл. № 000107, с площ от 650 000 кв.м. по документ за собственост, находящ се в землището на с. Кътина, район Нови Искър, с ЕКАТТЕ 41010, при граници на имоти по документ за собственост: имоти № 000091, № 000108, № 000030, № 084024, № 084023, № 084022, № 084021, № 084019, № 084018, № 084017, № 084016, № 084015, № 084014, № 084013, № 084012, № 084011, № 084010, № 084009, № 084007, 084004.

Б) във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа и осигури поддържането на Обезпечение на стойност не по-ниска от уговорената в настоящия Договор Минимална стойност на Обезпечението, а именно не по-малка от 115 % (сто и петнадесет процента) от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви;

В) в случай че Емитентът установи или получи писмено уведомление от Довереника за установено от него Съществено изменение в стойността на Обезпечението - да допълни или осигури

допълване на Обезпечението от трета страна до минимално изискуемия по този договор размер в срок до 30 (тридесет) дни от установяването/получаването на уведомление. "Съществено изменение в стойността на Обезпечението" по смисъла на настоящия Договор означава спадане на сумата от пазарните цени на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, с 5% (пет на сто) или повече под Минималната стойност на Обезпечението;

Г) да предоставя на Довереника отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в Глава шеста „а" от ЗППЦК;

Д) да предоставя на Довереника до 30 дни от края на всяко тримесечие, а ако Емитентът изготвя консолидирани отчети и се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база – в срок до 60 дни от края на всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си, съгласно условията на Емисията, включително за спазването на определените финансови показатели (съотношения), за изразходване на средствата от Облигационния заем, за състоянието на обезпечението и за Съществено изменение в стойността на Обезпечението съгласно настоящия договор;

Е) да уведомява Довереника за:

1. подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на Емитента - най-късно до следващия работен ден;

2. заведени/висящи съдебни, арбитражни и/или административни производства, които касаят или могат да касаят обезпечението - до 3 работни дни от узнаване за такова обстоятелство;

3. заведени съдебни, арбитражни или административни производства, които имат или могат да имат негативно влияние върху финансовото състояние на Емитента, върху търговската му дейност или върху обезпечението - до 3 работни дни от узнаване за такова обстоятелство;

4. всяка промяна в Устава на Емитента и в състава на управителните или контролните му органи - до 3 работни дни от вписване/обявяване в ТРРЮЛНЦ;

5. всички промени в Състоянието на обезпечението - най-късно до следващия работен ден;

6. нарушение на задължението да спазва определените в Предложението финансови показатели (съотношения) или на други условия, които се е задължил да спазва - най-късно до следващия работен ден;

7. всяко обстоятелство, което може да окаже неблагоприятно влияние върху изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации - най-късно до следващия работен ден;

8. всяко извършено лихвено и главнично плащане по облигациите, като представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания - най-късно до следващия работен ден;

Ж) при поискване от страна на Довереника да предостави извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси Довереникът представлява;

З) да предоставя на Довереника и/или на оправомощени от него лица по всяко време достъп до своята икономическа, счетоводна и правна документация за изпълнение на задълженията на Довереника по раздел III от този Договор;

И) да представя на Довереника до 30 дни от края на всяко календарно тримесечие (до 60 дни от края на всяко тримесечие, при положение, че Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети) тримесечни финансови отчети със съдържанието по чл. 23 и сл. от Закона за счетоводството и чл.100о и чл. 100о1 от ЗППЦК и одитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете и изискванията на чл. 100н от ЗППЦК;

Й) да заплаща на Довереника възнаграждение в размера, при условията и в сроковете, уговорени в настоящия Договор;

К) да заплаща на Довереника всички разноски, които същият следва да направи или е направил при или по повод изпълнение на задълженията си по настоящия договор, за извършването на които предварително писмено е уведомил Емитента.

Л) да заплаща всички и всякакви разноски по и във връзка с Емисията и Обезпечението, включително за учредяване, вписване, отбелязване, заличаване и подновяване на Обезпечението по Емисията, снабдяване с удостоверение за тежести върху недвижимите имоти от съответните служби по вписванията по искане на Довереника, както и да заплати всички разноски във връзка оценяването (включително и по инициатива на Довереника) на недвижимите имоти, както и такива по евентуално принудително изпълнение върху Обезпечението и други неупоменати изрично в настоящия Договор разходи;

М) да регистрира, съответно да поддържа регистрацията на Емисията за търговия на Регулиран пазар на финансови инструменти;

Н) да изпълнява всички други задължения на Емитента, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в настоящия Договор, Предложението, както и в другите договори, споразумения, решения на Общи събрания на облигационерите и други, имащи отношение към Емисията;

О) да спазва установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения;

П) в случай на нарушение на 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения, да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. 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. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. В случай, че предложената програма не бъде приета, то Емитентът се задължава да свика ново общо събрание на Облигационерите, на което да предложи нова програма, изготвена с участието на Довереника и в съответствие с направените препоръки от Облигационерите на предходното общо събрание, ако има такива.

(2) Независимо от ал.1 **"ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД**, като Обезпечаваща страна, се задължава самостоятелно за следното:

1. да учреди и впише надлежно в съответната Служба по вписванията като обезпечение при условията на чл. 13 от настоящия Договор първа по ред договорна ипотека в полза на Довереника върху недвижимите имоти по чл. 3, ал. 1, буква „А" от настоящия Договор. За целите на настоящия Договор всяко неизпълнение на задълженията за учредяване на Обезпечението от страна на Обезпечаваща страна по т. 1 ще се счита за неизпълнение от страна на Емитента с всички произтичащи от това последици, като вътрешни договорености между Емитента и Обезпечаващата страна за обратното нямат каквото и да било действие и не обвързват по какъвто и да било начин Довереника и/или Облигационерите.

2. в случай на прехвърляне на собствеността върху Недвижим(и) имот(и), предмет на Обезпечение, Емитентът и Обезпечаващата страна се задължават самостоятелно веднага след прехвърлянето да представят на Довереника копие от съответния документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. В случай, че получената цена по предходното изречение е по-ниска от минималната стойност на обезпечението, съгласно чл.3, б "Б" Довереникът има право, по своя преценка, да поиска от Емитента предоставянето на допълнително обезпечение.

3. да предоставя на Довереника по всяко време достъп до Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, за изпълнение на задълженията на Довереника по настоящия Договор;

4. да уведомява Довереника незабавно, но най-късно до следващия работен ден за всички обстоятелства, които касаят или могат да касаят Обезпечението, в т.ч. всички промени (вкл. във вещноправния, административния, облигационния статут) по Обезпечението и за всяко Съществено изменение в стойността на Обезпечението, както да уведомява Довереника в срок 3 работни дни от узнаването, за всички обстоятелства, касаещи Обезпечаващата страна, включително, но не само подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на Обезпечаващата страна, за заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни, изпълнителни и/или други производства и други.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ДОВЕРЕНИКА

Чл. 4. (1) Довереникът има право да изисква от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и настоящия договор, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

(2) Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в настоящия Договор.

(3) При учредяване на Обезпечението, а ако то е учредено преди сключването на договора - непосредствено след сключването му, както и най-малко веднъж годишно до погасяване на Облигационния заем, както и при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението е спаднала с поне 5 на сто под Минималната стойност на Обезпечението, Довереникът възлага на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители извършването на оценка на имуществото, предмет на Обезпечението, по пазарна цена („Оценка"). Емитентът сключва договор с Независимия оценител по изречение първо. Разходите за извършването на оценките са за сметка на Емитента.

Чл. 5. (1) Във връзка с изпълнение на функциите си Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по този Договор или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността или правната перфектност на Обезпечението;

2. на достъп до недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, както и възможност да се запознава, да изисква и получава копия от всякакви документи, свързани с предоставеното Обезпечение, включително но не само такива, свързани със собствеността, наличието/липсата на правни тежести, съответствието на Обезпечението със законовите разпоредби и предписанията на компетентните органи във връзка с обезпечението.

3. на достъп до книгата на Облигационерите, чиито интереси представлява.

4. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

(2) В случай на неизпълнение по смисъла на раздел V на настоящия Договор Довереникът, след предварително одобрение на Общото събрание на облигационерите, има право да възложи за сметка на Емитента, съответно на Облигационерите, съгласно чл. 24 всички или някои от действията по чл. 7, ал. 2 от настоящия Договор на адвокат, консултант или друго лице, притежаващо необходимата квалификация и опит, за избора на което Довереникът уведомява Емитента/Облигационерите.

(3) Довереникът има право да упражнява правата си по настоящия Договор самостоятелно и по свое усмотрение, доколкото законът не предвижда друго.

Чл. 6. Доколкото Оценката по чл. 4, ал. 3 е извършена от независим оценител, регистриран съгласно Закона за независимите оценители, Довереникът има право да приеме, че Оценката представя вярно, точно и неподвеждащо пазарната цена на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението.

Чл. 7. (1) Довереникът се задължава да извършва следните действия в защита на общия интерес на Облигационерите за срока на Облигационния заем:

1. да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения (само ако такива са поети като ангажимент от Емитента), както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние в 7-дневен срок от оповестяването й, с оглед на способността му да изпълнява задълженията си към Облигационерите;

2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват Облигациите, и на Комисията за Финансов Надзор (КФН) доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на Условията на облигациите, както и информация относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към Облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно т. 2;

г) извършените от Довереника действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;

4. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

5. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл.100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и КФН за това.

6. редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

7. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;

8. Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпило съществено намаление на стойността на обезпечението – да поиска допълване

на обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни от установяването.

(2) При неизпълнение на задължение на Емитента и/или Обезпечаващата страна, съгласно условията на Емисията или настоящия договор, Довереникът е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;

2. да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 30 (тридесет) дни, считано от получаване на уведомление от Емитента допълнително обезпечение в такъв размер, че общата стойност на обезпечението да е в размер по-голям или равен на Минималната стойност на обезпечението, съгласно настоящия договор;

б) да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от Договора, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;

в) в случай на неизпълнение по раздел V от Договора да предприеме действията по чл. 15, ал. 2;

г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите, да предявява искове против Емитента, да представлява Облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява Облигационерите в производството по несъстоятелност на Емитента като защитава правата им;

е) да пристъпи към принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.

3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.

(3) В случай че Довереникът установи спадане на стойността на обезпечението под Минималната стойност на обезпечението, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на необходимото допълнително обезпечение. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на минималната стойност на обезпечението в срок до 30 (тридесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника;

(4) Довереникът съхранява решенията на общите събрания на Облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при писмено поискване от страна на Облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното общо събрание на Облигационерите.

(5) Довереникът е задължен да осъществява посочените в настоящия раздел действия за защитата на общите права и интереси на Облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на Облигационерите, но не с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

(6) Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

(7) Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента и Обезпечаващата страна, задълженията на Довереника по настоящия член следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Чл.8. (1) Довереникът приема информацията, съответно документите, предоставени от Емитента, включително и по отношение на състоянието и стойността на обезпечението, за вярна, точна, истинска и не подвеждаща, до установяване на противното.

(2) Емитентът се задължава да осигурява на Довереника във всеки един момент от действието на настоящия Договор достъп до информацията и документите по предходната алинея с цел установяване на тяхната вярност, точност и истинност.

(3) Довереникът не носи отговорност спрямо Емитента, Облигационерите или трети лица за претърпени от тях вреди, в случай че са му предоставени невярна, неточна, неистинска или подвеждаща информация и/или документи.

(4) В случай, че за предприемането на действия по чл. 7, ал. 2 от страна на Довереника се изисква заплащане на държавни или други такси, комисионни или извършване на други разходи съгласно чл. 24, същите са изцяло за сметка на Емитента, като Довереникът не носи отговорност спрямо Емитента, Облигационерите или трети лица за претърпени от тях вреди, в случай че не е предприел посочените по-горе действия или предприетите действия са били прекратени, поради неизпълнение на някое от задълженията на Емитента и/или на Облигационерите за заплащане на

държавни или други такси, комисионни или други разходи във връзка с посочените действия, съгласно изискванията на чл. 24 от настоящия Договор.

(5) Независимо от уговореното в предходната алинея, в случай, че Довереникът прецени, с оглед защита интересите на Облигационерите, той има право да плати държавните или други такси, комисионни или други разходи във връзка с предприемането на действия по чл. 7, ал. 2 от настоящия договор, като в този случай се прилагат съответно разпоредбите на чл. 24 от настоящия Договор.

Чл. 9. (1) Довереникът не носи отговорност за претърпените от облигационерите вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на общото събрание на Облигационерите, взето с мнозинство повече от 1/2 от гласовете на Облигационерите или от съответното изисквано от приложимата нормативна уредба минимално мнозинство.

(2) Довереникът не носи отговорност за неизпълнението на поетите ангажименти към облигационерите, ако то се дължи на неизпълнение на нормативно установените или на поетите с настоящия Договор задължения от страна на Емитента.

(3) Клаузите на този Договор не бива да се тълкуват и прилагат в смисъл и с цел ограничаване правата на Облигационерите да защитават от свое име и със собствени средства индивидуалните и колективни си права, произтичащи от Облигационния заем.

Чл. 10. (1) Довереникът носи отговорност спрямо Облигационерите по Емисията за действително претърпените от тях вреди, доколкото последните са пряка и непосредствена последица от виновно неизпълнение на задълженията му по настоящия Договор и са могли да бъдат предвидени при сключването на Облигационния заем.

(2) Емитентът се задължава да обезщети Довереника за всички вреди и/или загуби, претърпени от последния, в резултат на виновно неизпълнение (включително и в случаите на небрежност или неполагане на дължимата грижа) на задължение на Емитента по настоящия Договор, по Емисията или съгласно българското законодателство.

Чл. 11. Довереникът е длъжен да пази като поверителна информацията, която е получил от Емитента по силата на този Договор и за която няма задължение да бъде публично разкрита. Довереникът не може да ползва информацията, която е получил от Емитента, за цели различни от защита интересите на Облигационерите и изпълнението на задълженията му по настоящия Договор. Това задължение остава в сила за срок от 2 години от прекратяване на настоящия Договор. Задължението на Довереника по предходното изречение отпада, ако информацията е разкрита от Емитента или с негово съгласие, или в изпълнение на нормативно задължение или разпореждане на компетентен орган.

Чл. 12. В случай, че след датата на сключване на този Договор настъпи някое от обстоятелствата по чл. 100г, ал. 3 и ал. 9 от ЗППЦК, Довереникът е длъжен незабавно да уведоми Емитента и да предприеме предвидените в чл. 100г, ал. 4 от ЗППЦК действия.

IV. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

Чл.13. (1) За обезпечаване на вземанията по главницата на Облигационния заем, който към момента на сключване на настоящия договор е с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 (десет милиона) лева, включително в случаите на удължаване на срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, Обезпечаващата страна се задължава надлежно да учреди първа по ред договорна ипотека в полза на Довереника като заложен кредитор („Ипотека/и") върху Недвижимите имоти, съгласно чл. 3, ал.1, буква „А".

(2) Ипотеката върху Недвижимите имоти следва да бъде учредена в полза на Довереника и вписана в съответната Служба по вписванията в 30-дневен срок от датата на сключване на настоящия договор.

(3) При сключването на настоящия Договор Емитентът/Обезпечаващата страна представя на Довереника всички необходими документи, удостоверяващи собствеността върху Недвижимия имот, пазарна оценка и актуална кадастрална схема на имота.

Чл.14. (1) Емитентът/Обезпечаващата страна се задължава в 10-дневен срок след вписванията по чл. 13, ал. 2 да представи на Довереника всички необходими документи, включително, но не само нотариален акт за учредената Ипотека, както и издадено от съответната Служба по вписванията удостоверение за тежести, удостоверяващо, че Довереникът е първи по ред ипотекарен кредитор по отношение на Недвижимия имот и че върху Обезпечението няма вписани ипотеки, възбрани, искови молби, особени залози, или каквито и да било други вещни права или тежести в полза на други лица. Емитентът/Обезпечаващата страна има задълженията по предходното изречение и в случаите на допълване на Обезпечението.

(2) При подписването на настоящия Договор, Емитентът/Обезпечаващата страна предоставя като приложение към него последната актуална Оценка на Недвижимите имоти, която се приема за първоначална в съответствие с чл. 4, ал.3. Емитентът се задължава да предоставя незабавно на Довереника всяка Оценка на Недвижимите имоти, както и да уведомява Довереника незабавно за всяка фактическа или правна промяна, която има значение за стойността на Недвижимите имоти

(3) Емитентът се задължава във всеки момент за срока на Емисията да поддържа такъв размер на Обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на Недвижимите имоти съгласно съответната Оценка, към остатъчната номинална стойност на Емисията, е не по - малко от 1.15:1 (едно цяло и петнадесет стотни към едно) **(„Минималната стойност на обезпечението"**). Спазването на това съотношение е задължително за целия период на Емисията и следва да се следи периодично от Емитента, който информира Довереника в случай на Съществени изменения в стойността на обезпечението съгласно условията и в сроковете по настоящия Договор.

(4) При промяна на общата стойност на Недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, под Минималната стойност на обезпечението, Емитентът се задължава да уведоми незабавно Довереника и да допълни Обезпечението с друго имущество до достигане на Минималната стойност на обезпечението. Под друго имущество по смисъла на предходното изречение, се разбира първа по ред ипотека върху друг/и недвижим/и имот/и, надлежно учредена и вписана по реда и при условията на настоящия Договор и на съответно приложимите разпоредби на действащото законодателство. Условията и реда за учредяване на Ипотека по предходното изречение са предмет на отделно писмено споразумение между Страните, което става неразделна част от настоящия Договор.

(5) Обезпечителните права на Довереника върху Имотите, предмет на Обезпечението, съществуват до момента, в който обезпечените вземания бъдат изцяло погасени или настоящият договор бъде прекратен и друго лице поеме функциите на довереник на облигационерите.

(6) В случай на пълно погасяване на задълженията по емисия облигации с ISIN BG2100052245, Довереникът е длъжен в срок до 3 /три/ работни дни да депозира в СВ – София молба за заличаване на учредената договорна ипотека.

V. СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл.15. (1) При настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития ("Случаи на неизпълнение"), Довереникът има всички права съгласно раздел III, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си по чл. 3, ал.1, буква „А" и ал.2, т.1 за учредяване на обезпечението върху недвижимите имоти в срока по чл. 13, ал. 2 от настоящия Договор;
2. 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);
3. Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си за допълване на Обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на Довереника, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;
4. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
5. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

(2) При настъпване на някое от условията по ал.1 Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

VI. ДЕКЛАРАЦИИ И ПОТВЪРЖДЕНИЯ

Чл. 16. (1) Емитентът/Обезпечаващата страна (доколкото е приложимо) прави декларациите и потвържденията по ал. 2 към момента на сключване на настоящия Договор, като при промени в съдържащите се в тях обстоятелства се задължава незабавно да уведомява писмено Довереника.

(2) Емитентът/Обезпечаващата страна (доколкото е приложимо) декларира, че:

1. цялата информация, представена при или по повод сключването и изпълнението на настоящия договор, е вярна, пълна и актуална и е изготвена в съответствие с нормативните изисквания;

2. притежава всички удостоверения, разрешения и лицензи, необходими за извършване на стопанска дейност в съответствие с българското законодателство и за издаване на корпоративни облигации и учредяване на обезпечения по тях;

3. е получил всички необходими разрешения, съгласия и предварителни одобрения от неговите органи на управление и от Общото събрание на облигационерите за сключване на настоящия Договор, а лицата, които го подписват, са надлежно овластени за това;

4. към момента на сключване на този Договор срещу него няма заведени съдебни, арбитражни, изпълнителни или административни производства и не са му известни предстоящи събития, които биха могли да му попречат да изпълнява задълженията си по този Договор или биха засегнали Обезпечението по Емисията;

5. Недвижимите имоти, предмет на обезпечението, не са предмет на правен спор, в т.ч. съдебни, арбитражни, изпълнителни или административни производства;

6. е разкрил пред Довереника пълна информация относно предоставеното обезпечение.

(3) В случай че Емитентът/Обезпечаващата страна (доколкото е приложимо) не е уведомил Довереника за промени в обстоятелствата, потвърдени и декларирани съгласно ал. 2, счита се, че в края на всеки месец Емитентът/Обезпечаващата страна (доколкото е приложимо) декларира и потвърждава тези обстоятелства отново.

Чл.17. Довереникът декларира, че:

1. отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК;

2. към момента на сключване на този договор няма взето решение и спрямо него не е образувано производство по ликвидация или несъстоятелност и не са предприети принудителни административни мерки, поради които да не е в състояние да гарантира точното изпълнение на задълженията си по раздел III от Договора.

Чл.18. Всяка една от страните по този Договор декларира, че неговото сключване и изпълнение няма да доведе до неизпълнение на задълженията й по друг договор или да бъде в противоречие с него.

VII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ДОВЕРЕНИКА

Чл.19. (1) Емитентът се задължава да заплаща годишно възнаграждение в размер на 0,1% (нула цяло и един процента) без включен ДДС върху непогасената част от сумата на главниците по облигационната емисия за всяка от годините през които съществуват непогасени главници и/или лихви по емисията, но не по-малко от 6 000 (шест хиляди лева) без включен ДДС. Възнаграждението се заплаща до 31-ви януари на съответната година, след издаване на фактура за съответното плащане от страна на Довереника. Първото плащане се извършва в 30-дневен срок от подписване на Договора.

(2) При непълна година възнаграждението се изчислява пропорционално на броя дни на действие на Договора спрямо общия брой дни в годината.

(3) Възнаграждението се заплаща в лева с банков превод по сметка на ДОВЕРЕНИКА в Тексимбанк АД с IBAN: BG65 TEXI 9545 1008 1163 00, BIC: TEXIBGSF

(4) При забава на плащане на сума, дължима по настоящия раздел, ЕМИТЕНТЪТ дължи законна лихва за забава.

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ КЛАУЗИ

Чл.20. (1) Този Договор влиза в сила от датата на подписването му, като задълженията на Довереника по чл. 7 от настоящия Договор влизат в сила след изпълнение от страна на Емитента, съответно на Обезпечаващата страна на задължението му по чл. 3, ал.1, буква „А" и ал. 2, т.1.

(2) Клаузите на този Договор, предвиждащи задължения за Довереника да информира или да предоставя доклади на КФН, регулирания пазар, на който се търгуват облигациите на Емитента и обществеността са в сила ако и само докато Емисията е регистрирана за търговия на регулиран пазар. Емитентът се задължава да уведоми Довереника за решението на компетентния орган на регулирания пазар за регистриране/дерегистриране на Емисията за търговия на регулиран пазар незабавно след узнаването на този факт.

(3) Ако не е изрично уговорен срок за предоставяне на информация и/или документи, поискани от Довереника за изпълнение на задълженията му по този договор, Емитентът ги предоставя в срок до три работни дни от отправяне на искането от Довереника.

Чл.21. Настоящият Договор може да бъде изменян с писмено споразумение между страните и при спазване разпоредбите на действащото българско законодателство.

Чл.22. Настоящият Договор има действие до пълното и окончателно погасяване на задълженията на Емитента към облигационерите и Довереника.

Чл.23.(1) Настоящият договор може да бъде прекратен:

1. по взаимно съгласие;
2. с 1-месечно писмено предизвестие на всяка от страните до другата страна;
3. при замяна на довереника, включително и при условията на чл. 100г от ЗППЦК.

(2) При прекратяване на Договора, платените от Емитента суми по Договора не подлежат на връщане.

(3) При едностранно прекратяване на Договора от страна на Емитента, последният дължи на Довереника плащане на сумите по чл. 19 по-горе за съответната година, в която изтича едномесечното предизвестие, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

(4) Действието на настоящия Договор се прекратява и при условията на чл. 100г, ал.4 и 9 от ЗППЦК.

(5) В случай на замяна на Довереника, със сключването на договор между Емитента и новия Довереник, се прекратява действието на настоящия договор.

(6) При неплащане от страна на Емитента на дължима сума на Довереника по настоящия договор, Довереникът има право едностранно да развали договора, като даде на Емитента подходящ срок за плащане с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. В този случай Емитентът се задължава в указания от Довереника срок да посочи нов Довереник на Облигационерите.

(7) При промяна на лицето изпълняващо функциите на Довереник на облигационерите, Довереникът по настоящия договор се задължава да оказва пълно съдействие на Емитента и на новия довереник, във връзка с действията по чл.100г, ал. 6 и 7 от ЗППЦК, включително като извършва необходимите правни и фактически действия, необходими за ефективната замяна на довереника без промяна на реда на обезпеченията.

(8) В случай че в срока по ал. 1, съответно в срока по ал. 6 на настоящия член, Емитентът не сключи договор с нов довереник на облигационерите, Довереникът свиква общо събрание на облигационерите, като в дневния ред, определен в поканата за свикване, публикувана в Търговския регистър, включва избора на нов довереник на облигационерите.

Чл.24. (1) Страните се съгласяват, че възнаграждението на Довереника, дължимо по настоящия Договор е само и единствено за извършването на действията, изрично посочени в него. За извършването на други дейности, необхванати от предмета на Договора, Страните могат да сключат Допълнително споразумение, в което да договорят обхвата на дейностите и дължимото възнаграждение на Довереника.

(2) Всички разходи във връзка с учредяването, вписването, заличаването на ипотеки, оценяването и поддръжката на Недвижимите имоти, разходи по принудително изпълнение върху Обезпечението, както и всички останали разходи, свързани с Емисията и Обезпечението, са изцяло за сметка на Емитента, като в случай на плащане от страна на Довереника на подобен разход Емитентът се задължава да му възстанови всички заплатени суми ведно със законната лихва за периода от плащането на разхода до възстановяване на съответната сума от страна на Емитента.

(3) Независимо от уговореното в предходната алинея, Страните се споразумяват изрично, че Довереникът няма каквито и да било задължения за заплащане на държавни или други такси, комисионни или извършване на други разходи (включително при съдебно или извънсъдебно изпълнение, откриване на производство по несъстоятелност или други действия в случай на Неизпълнение). В случай на невъзможност или отказ от предварително плащане от страна на Емитента, ако не е уредено друго в условията на Емисията и/или в споразумение между Облигационерите, разходите по принудителното изпълнение върху имуществото на Емитента за вземанията на Облигационерите, включително, но не само такси, адвокатски и юрисконсултски и други възнаграждения, се разпределят с решение на Общото събрание на облигационерите, взето по реда на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Довереникът не отговаря за събиране на вземанията на Облигационерите в случай на неизпълнение от Емитента на задълженията му по облигационния заем,

ако общото събрание на Облигационерите не вземе решение по предходното изречение или са преведени по-малко от 80 на сто от дължимите от Облигационерите съгласно решението по предходното изречение суми за разноски по изпълнението.

Чл.25. (1) Всички уведомления, съобщения и каквато и да било друга писмена информация до Облигационерите по Емисията ще се считат за валидно връчени (съответно получени от страна на облигационерите), ако са изпратени на адресите им, посочени в книгата на облигационерите до 14 дни преди датата на изпращане на съответното уведомление, съобщение или информация, или са публикувани на интернет-страницата на Довереника.

(2) Довереникът не носи отговорност в случай че уведомленията, съобщенията и информацията по предходната алинея не са получени своевременно от даден Облигационер поради промяна в адреса му, която не е била надлежно отразена в книгата на облигационерите 14 дни преди датата на изпращане, или поради липса на интернет-достъп.

Чл.26. Ако някоя клауза от този договор бъде обявена за недействителна или неприложима, това няма да води до недействителност или неприложимост на целия договор.

Чл.27. За всички неуредени с настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на действащото законодателство на Република България.

Чл.28. Довереникът има право да получи, а Емитентът се задължава да представи като приложение, неразделна част от настоящия Договор:

1. Заверено копие на Предложението;
2. Оценка на недвижимите имоти съгласно чл. 14, ал. 2;
3. Нотариален акт за ипотека върху недвижимите имоти по чл.3, ал.1, буква „А"

Чл.29. Настоящият договор се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните.

ЗА ДОВЕРЕНИКА:

.....
Ивелина Василева

.....
Диан Димов

ЗА ЕМИТЕНТА:

.....
Ния Темиз

За "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД:

.....
Ния Темиз