

ЕРФОЛГ 1 ЕАД

Консолидиран доклад за дейността
Към 30 Септември 2025г

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1. Информация за групата

Дейността на ЕРФОЛГ 1 ЕАД – предприятието майка и неговите дъщерни дружества („Групата“) се състои в управление на собствени земеделски имоти разположени на територията на област Пловдив в общините Златитрап, Раковски, Трилистник и както и реализиране на свързани с част от тях проекти и индустриални паркове тип А.

Основен предмет на дейност

Предприятието майка – ЕРФОЛГ1 ЕАД е учредено на 27.05.2019г като еднолично акционерно дружество с ЕИК 205674631. Седалището на дружеството е в Република България, гр. София, ул. Тинтява № 126, вх. Б, ап. офис 3. Изпълнителен директор на Дружеството от датата на учредяването му до този момент е Ния Стоянова Темиз.

ЕРФОЛГ 1“ ЕАД притежава 100% от дяловете/акциите на шестте си дъщерни дружества както следва:

1) **Ди Ви Ар Лимитид ЕАД**, ЕИК 160130056 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 19.11.2007г., с регистриран капитал в размер на 60,000 (шестдесет хиляди) лева, разпределен в 1 200 бр. налични поименни акции с номинална стойност 50 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК: 115747945. На 07.05.2008г. Бирлинг България ЕАД джирова акциите си на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С Джиро от 19.03.2009г. Рилон Лимитид, Израел прехвърля половината от притежаваните от него акции, в полза на Симпкинс Груп Лимитид, Британски Вирджински острови. С Джиро от 17.07.2019г. Рилон Лимитид, Израел прехвърля притежаваните от него 600 бр. акции, с номера от 001 до 600, в полза на ЕРФОЛГ 1 ЕАД. На 23.04.2020 г. е взето решение за едновременно намаляване на капитала на дружеството чрез обезсилване на акциите с номера от 601 до 1200 вследствие изключване на акционера Симпкинс Груп Лимитид, и за увеличаване на капитала също с 30,000 лв., чрез издаване на нови 600 бр. акции с номинал 50 лв. всяка, които ще бъдат записани от ЕРФОЛГ 1 ЕАД посредством извършване на парична вноски. След посоченото решение като едноличен собственик на акционерния капитал е вписано ЕРФОЛГ 1 ЕАД. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул. Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

2) **Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД**, ЕИК 115888910 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 30.05.2005 г, с регистриран капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50,000 бр. налични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Боян Александров Станоев. С джиро от 10.11.2005г същият прехвърля всички акции в полза на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. На 18.06.2007г. Рилон Лимитид прехвърля чрез джиро 10 000 бр. акции на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892. На 02.08.2007г. Рилон Лимитид прехвърля чрез съответни джиро: 4 500 бр. акции на Дан Уагнър (Израел), 1 000 бр. акции - на Ювал Уагнър (Израел), 4 500 бр. акции – на Гауди Лимитид (Израел), 5 000 бр. акции – на М.Т.Г. Иншуърънс Ейджънсис (Израел) /впоследствие преименувано на Ем. Ти. Джи. Мениджмънт енд Дивелъпмънт лимитед/. На 03.08.2007г. Гауди Лимитид (Израел) прехвърля чрез джиро своите 4 500 бр. акции в полза на Гал-Ор Д. Б. Инвестмънтс енд Инишътивс 2002 Лимитид (Израел). На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите, на което е взето единодушно решение всички притежавани акции да бъдат прехвърлени в полза на ЕРФОЛГ1 ЕАД, което е сторено с джиро от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул.Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

3) Рилон Пещерска Истейтс ЕАД, ЕИК 160118292 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 10.09.2007 г., с регистриран капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50,000 бр. налични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК:115747945. На 15.10.2007г. Бирлинг България ЕАД прехвърля всички притежавани от него акции от капитала на дружеството в полза на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С джиро от 20.12.2007г. Рилон Лимитид прехвърля съответно 17 500 бр. акции в полза на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892, и 5 000 бр. акции – в полза на М.О.Д. 125 ООД. С джиро от 14.06.2010г. акциите на М.О.Д. 125 ООД са прехвърлени в полза на Ди Ес Инвестмънтс ООД, което с джиро от 05.04.2016г. ги прехвърля обратно на М.О.Д. 125 ООД. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите, на което е взето единодушно решение всички притежавани акции да бъдат прехвърлени в полза на ЕРФОЛГ1 ЕАД, което е сторени с джиро от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул.Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

4) Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 160048118 е учредено в гр. Пловдив с учредителен протокол от 15.05.2006г., с капитал 5,000 лв., разпределен в 100 дяла с номинал 50 лв. всеки. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК:115747945. На 19.12.2006г. Бирлинг България прехвърля всички притежавани от него дялове на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С решение от 05.12.2007г. Рилон Лимитид приема М.О.Д 125 ООД и Дангейт ООД като съдружници в дружеството, като с договори съответно от 07.12.2007г. и 19.12.2007г. им прехвърля по 4 дяла от капитала. В следващите години Рилон Лимитид продава от притежавания от него дялов капитал на различни физически и юридически лица, като към юли 2019г. съдружници в дружеството са: Рилон Лимитид – 73 дяла; ДАНГЕЙТ ООД – 4 дяла; М.О.Д. 125 ЕООД – 4 дяла; ИГАЛ ТАБОРИ АСЕТС ЕНД ИНВЕСТМЪНТС ЛТД (Израел) – 13 дяла; ДРОР ИЦХАК ЕНД КО. Адвокатска кантора (Израел) – 4 дяла и ХАГИ ЕЛМЕКИЕСЕ, гражданин на Израел – 2 дяла. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на съдружниците, на което е взето единодушно решение ЕРФОЛГ1 ЕАД да бъде прието като съдружник в дружеството и всички притежавани от досегашните съдружници дружествени дялове да бъдат прехвърлени на него. Последното е сторено с договори за прехвърляне на дружествени дялове от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул. Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

5) Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 160071693 е учредено в гр. Пловдив с учредителен протокол от 20.11.2006г., с капитал 5,000 лв., разпределен в 100 дяла с номинал 50 лв. всеки. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК: 115747945. На 11.10.2007г. Бирлинг България прехвърля всички притежавани от него дялове на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. С договори от 07.12.2007г. Рилон Лимитид прехвърля част от притежаваните от него дялове, както следва: на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892 – 20 дяла, на М.О.Д. 125 ЕООД, ЕИК: 175381961 – 5 дяла, които са приети като съдружници в дружеството. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на съдружниците, на което е взето единодушно решение ЕРФОЛГ1 ЕАД да бъде прието като съдружник в дружеството и всички притежавани от досегашните съдружници дружествени дялове да бъдат прехвърлени на него. Последното е сторено с договори за прехвърляне на дружествени дялове от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул.Тинтява 126, вх. Б, офис 3.

6) Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД, ЕИК: 160107164 е учредено в град Пловдив с учредителен протокол от 29.06.2007 г., с регистриран капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 50,000 бр. налични поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Едноличен собственик на капитала е Бирлинг България ЕАД, ЕИК: 115747945. На 15.10.2007 г. с джиро Бирлинг България ЕАД прехвърля всички свои акции на Рилон Лимитид, дружество регистрирано в Израел, с регистрационен номер 52-003852-2. На 28.03.2008г. с джиро Рилон Лимитид прехвърля 5,000 бр. акции на ДАНГЕЙТ ООД, ЕИК: 175198892. На 17.07.2019г. е проведено заседание на Общото събрание на акционерите, на което е взето единодушно решение всички притежавани акции да бъдат прехвърлени в полза на ЕРФОЛГ1 ЕАД, което е сторени с джиро от същата дата. Вследствие на това ЕРФОЛГ1 ЕАД е вписано като едноличен

собственик на капитала. Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. София, ул. Тинтява 126, вх. Б, офис 3. Дружествата, посочени по горе, са учредени без срок.

Крайният собственик на групата е физическото лице Ния Стоянова Темиз.

2. Структура на персонала

Групата е възприела политика да осъществява дейността си чрез подизпълнители. От създаването на Групата до момента има едно назначено лице по трудови правоотношения на позиция административен специалист с контролни функции.

3. Финансово икономическо положение и оперативни резултати

Общ преглед

Ръководството на Групата е предприело действия в посока увеличаване приходите от лихви и през текущия период е предоговорило условията на лихвените нива по предоставени заеми на дружество, свързано по линия на управление. Отчетени са приходи от лихви в размер на 403 хил. лв. като тази сума надвишава в абсолютен размер приходите от лихви за цялата 2024 година.

В първо полугодие се признават пропорционално на стопанската (селскостопанска 2024/2025) година приходи от наеми, по договори сключени през 2024г. в размер на 64 хил. лева.

През текущия период се отчита повишение на разходите за външни услуги в направления одиторски и счетоводни – поради промяна в изискванията за изготвяне на отчетите на групата, както и правни услуги и услуги от довереници по облигационни емисии. Отчита се ръст и в нотариалните и други държавни такси породено от допълнителната ипотека по облигационна емисия ISIN код BG2100052245

Съгласно поетите ангажименти по облигационна емисия ISIN BG100024244 е поело ангажимента за спазване не следните финансови съотношения:

вид съотношение	30.9.2025	31.12.2024	към 30.09.2025		към 31.12.2024	
	сума (BGN'000)		консолидиран отчет	условия по облигационна емисия №2	консолидиран отчет	условия по облигационна емисия №3
Съотношение Пасиви /Активи						
Общо Пасиви	12 808	22 990	15.8%	< 97%	24.9%	< 97%
Общо Активи	81 082	92 168				
Покритие на разходи за лихви *						
Печалба / (Загуба)	(904)	13 420	0.24	> 1.05	12.61	> 1.05
Разходи за лихви	1 193	1 156				
Текуща ликвидност						
Текущи активи	382	2 421	0.25	> 0.25	0.64	> 0.50
Текущи пасиви	1 506	3 770				

Предвид обстоятелството, че тест за оценка на пазарните стойности се извършва веднъж годишно, при изготвяне на ГФО съотношението да покритие на разходи за лихви не отговаря на изискванията. В годишен аспект този изпълнението на този показател е в норма.

Ръководството счита, че Групата е действаща и ще остане такава и през следващите отчетни периоди въпреки реализираната загуба за периода в размер на 904 хил. лева. Текущата загуба се дължи предимно на разходите, свързани с лихви по облигационните емисии ISIN код BG2100024244 и ISIN код BG2100052245. Инвестиционните намерения на едноличния собственик на капитала са във възходящ тренд и последствията от тяхното реализиране се очаква да доведат до реализиране на положителни финансови резултати за Групата.

Ресурси на Групата

Групата финансира дейността си от приходи от отдаване на земеделските земи под наем/аренда и основно през текущия отчетен период от привлечени средства. В края на 2023г дружеството майка е издало облигационна емисия на дружеството с ISIN код BG2100045231 – облигационен заем с размер 2,600,000 лв. който е платен през 2024г с част от средствата по втора облигационна емисия ISIN код BG2100024244. Средствата от втората емисия облигации е използвана също и за придобиване на дялове на РИЛОН ТРИЛИСТНИК ИНВЕСТМЪНТС“ ЕООД както и за погасяване на задължения по Договор за банков кредит № 993 /17.07.2019 г. с ”БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ” АД.

В края на 2024г Групата издава трета облигационна емисия с ISIN код BG2100052245 в размер на 10 000 000 лева е емитиран на 21.11.2024г. Средствата по облигационния заем са изразходвани съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации, а именно за частично погасяване (чрез прихващане) 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 лв. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ чрез покана до единствения потенциален инвеститор/облигационер „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

През трето тримесечие на 2025г облигационната емисия е изкупена обратно.

4. Финансови инструменти, цели и политики за управление на финансовия риск

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са ликвиден риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

• Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Ръководството смята, че кредитният риск е значително ограничен, поради това, че извършваните продажби на услуги са само към други предприятия от групата.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

• Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът дружеството да не може да погаси своите задължения. дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30- дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на дружеството за периода.

Ръководството на дружеството успява да обезпечи гъвкавост при осигуряването на финансиране с оглед поддържане на ликвидност.

5. Сделки със свързани лица

За свързани лица за целите на настоящия финансов отчет се определят съдружниците с над 20% участие в капитала и дружествата, с които Ерфолг 1 ЕАД е свързано по силата на общ контрол.

По силата на управителни функции, членове на Съвета на директорите ЕРФОЛГ1 ЕАД са:

- Калин Павлов Тихолов – член на СД до 21 март 2024 г.
- Деян Величков Борисов – член на СД от 21 март 2024 г.
- Евгени Светлозаров Рафаилов – член на СД,

- Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор.

По силата на участие в капитала, акционери в ЕРФОЛГ1 ЕАД: Ния Стоянова Темиз, ЕГН 7903306279, участие - 100%; Изпълнителен директор и едноличен собственик на капитала;

Дружества, извън групата, но свързани чрез общ контрол:

- А.С.А. ЕООД
- Рубилдс ООД
- Рухаус ООД
- Рухаус 2 ЕООД
- СИТИ КОНТРОЛ ЕООД
- Индустриални решения ЕЛПЕ ООД

Задълженията и вземанията към/от дружествата, свързани чрез общ контрол към 30.09.2025 г. съпоставени с данните към 31.12. 2024 г са както следва

	30 септември 2025г	31 декември 2024г
	хил. лв.	хил. лв.
Гардънс Сити ЕООД	-	15
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	5	5
ИП ЕЛПЕ АД - лихви	-	93
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	5	113
ИП ЕЛПЕ АД - главници	-	9 047
Сити Контрол ЕООД		
Ния Темиз - временно предоставени средства		
Предоставени заеми на свързани лица (нетекучи)	-	9 047
Сити Контрол ЕООД	156	
Ния Темиз - временно предоставени средства	92	
Получени заеми от свързани лица (нетекучи)	248	-
Сити Контрол ЕООД	-	154
Ния Темиз - временно предоставени средства	-	92
Получени заеми от свързани лица (текущи)	-	246

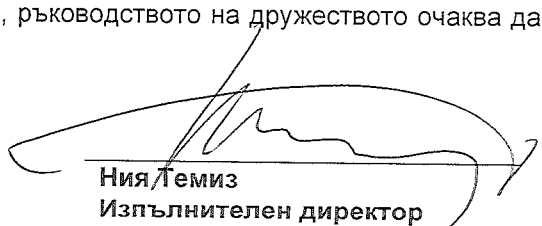
6. Отговорност на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на междинния финансов отчет към 30 септември 2025 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

7. Бъдещо развитие на дружеството и ключови предизвикателства през 2025 г.

Очаква се Дружеството да продължи инвестиционните си намерения относно проектите "РИЛОН" както и да реализира намеренията си относно притежаваните недвижими имоти в Област Пловдив. В резултат на тези предположения, ръководството на дружеството очаква да реализира печалба и през следващата година.

29 октомври 2025 г.
гр. София


Ния Темиз
Изпълнителен директор