

**ДО**  
**„ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС“ АД -**  
**довереник на облигационерите**  
**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**  
**БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**  
**ОБЩЕСТВЕННОСТТА**

## **Отчет за изпълнение**

*на задълженията съгласно чл. 100е, ал. 1, т. 2, във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК от „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100052245 към 31.12.2025 г.*

### **1. ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Облигационният заем 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.

### **2. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

За обезпечаване на задълженията на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, представляващи главницата по облигационния заем, както и всички дължими върху тази главница лихви, независимо от бъдещи промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство), "ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК – ЕЛПЕ" АД, ЕИК 207941242, на основание чл. 100з от ЗППЦК е учредило в полза на Довереника на облигационерите "ФОУКАЛ ПОЙНТ ИНВЕСТМЪНТС" АД, ЕИК 121712048, първа

по ред договорна ипотека върху следните свои недвижими имоти, а именно:

- Поземлен имот с идентификатор 00357.5231.42, с адрес: гр. Нови Искър, район Нови Искър, с площ от 577 728 кв. м.;
- Поземлен имот с идентификатор 41010.4896.55, с адрес: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 304 126 кв. м.;
- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.812, с адрес: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 149 996 кв. м., и
- Поземлен имот с идентификатор 41010.4893.813, с адрес: с. Кътина, район Нови Искър, с площ от 649 704 кв. м.

Ипотеката е обективирана в Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти № 199, том II, рег. № 6208, дело № 355 от 20.05.2025г. на нотариус Росица Рашева, вписана под № 203 в НК, с район на действие СРС, който акт е вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. № 40438 от 20.05.2025г., Акт № 27, том XXXI, дело 31504 /2025г.

Към датата на изготвяне на индивидуалния и консолидирания отчет на дружеството облигационната емисия е изкупена обратно.

На 18.09.2025г ипотека е заличена.

### **3. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

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 %.

**Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 16,0%.**

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.

**Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 0,19.**

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. Предвид обстоятелството, че към датата на изготвяне датата на изготвяне на индивидуалния и консолидирания отчет тази облигация е изкупена обратно, Дружеството следи показателя за текуща ликвидност по облигация ISIN BG2100024244

**Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 0,25.**

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 ѝ погасяване. Неизпълнението на Програмата за привеждане на финансовите съотношения в съответствие с изискванията не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл. 100б, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК.

**4. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ**

Лихва по облигационния заем: фиксиран лихвен процент в размер на 7,50% (седем цяло и петдесет стотни процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

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

Дати на падежите на лихвени плащания: 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.

Плащането на главницата е на 11 вноски, с шестмесечен гратисен период, като първата вноска е на стойност 1 000 000 лева, втората и третата - на стойност по 500 000 лева всяка, а всички следващи – на стойност по 1 000 000 лв. всяка.

Дати на падежите на главнични плащания: 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.

Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и 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/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Емитентът е погасил първото лихвено плащане на дата 20.05.2025 г. в размер на 371 917.81 лв., както и последвалото при пълното погасяване на облигационната емисия.

02.03.2026 г.

гр. София

Ния Темиз

Изпълнителен директор