
„ЕРФОЛГ 1” ЕАД

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30 Септември 2026 г.

ЕРФОЛГ 1 ЕАД
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Изпълнителен директор:

Ния Стоянова Темиз
Галина Димитрова – Георгиева

Съставител:

Ленира ЕООД, Елена Рачовска

Адрес на управление:

гр.София, ул.„Тинтява“ №126 вх.Б,офис 3

Обслужваща банка:

Българска Банка за Развитие
Първа Инвестиционна Банка АД
Тексим Банк АД
Юробанк България АД

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Пояснителни бележки /Приложения/	5-23

ЕРФОЛГ 1 ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за периода приключващ на 30.09.2026 г.

		Прил.	30/09/2026	31/12/2025
			EUR'000	EUR'000
Активи				
Нетекущи активи				
Инвестиции в предприятия от група	4.1		20 754	20 754
Предоставени заеми група	12.1		1 862	3 477
			22 616	24 232
Текущи активи				
Инвестиции в предприятия от група	4.2		155	664
Платени аванси към доставчици	5.1		7	7
Предоставени заеми група	12.1		68	96
Предоставени заеми свързани лица	12.2		1 652	3
Предоставени заеми	10		63	62
Парични средства	6		83	88
			2 028	920
Общо активи			24 644	25 151
Собствен капитал и пасиви				
Собствен капитал				
Основен капитал	7		511	511
Резерви	7		17 789	18 038
Неразпределена печалба	7		87	87
Непокрита загуба	7		(2 039)	(1 466)
Текуща печалба / (загуба)	7		(628)	(573)
			15 720	16 598
Нетекущи пасиви				
Пасиви по отсрочени данъци	4.1		1 967	1 967
Облигационни емисии	8		-	2 500
Задължение към финансови институции	9		1 362	2 046
Получени заеми свързани лица	12.2		179	127
Получени заеми	11.1		2 189	1 221
			5 697	7 861
Текущи пасиви				
Облигационни емисии	8		2 542	12
Задължение към финансови институции	9		684	681
Търговски и други задължения	13		1	1
			3 227	693
Общо пасиви			8 924	8 554
Общо собствен капитал и пасиви			24 644	25 151

NIYA STOYANOVA
 TEMIZ

Digitally signed by NIYA
 STOYANOVA TEMIZ
 Date: 2026.10.28
 09:39:00
 +02'00'

Ния Стоянова Темиз
 Изп.директор

GALINA PETROVA
 DIMITROVA-
 GEORGIEVA

Digitally signed by
 GALINA PETROVA
 DIMITROVA-GEORGIEVA
 Date: 2026.10.29 11:01:34
 +02'00'

Галина Димитрова - Георгиева
 Изп.директор

Elena Petrova
 Rachovska

Digitally signed by Elena
 Petrova Rachovska
 Date: 2026.10.23 12:18:32
 +03'00'

Елена Рачовска
 Съставител

Дата: 23.10.2026 г.

ЕРФОЛГ 1 ЕАД

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
за периода 01.01.2026 г. до 30.09.2026 г.

	Прил.	2026г EUR'000	2025г EUR'000
Други приходи	14		-
Разходи за външни услуги	15	(29)	(65)
Разходи за персонала	16	(6)	(1)
Други разходи	17		(1)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(35)	(67)
Финансови приходи	18	1	207
Финансови разходи	19	(594)	(712)
Печалба/(Загуба) преди данъци		(628)	(573)
Разход за данък			
Печалба/(Загуба) за периода		(628)	(573)
Доход на 1 акция в лева	20	(0.31)	(0.29)
Друг всеобхватен доход	4.1; 4.2		
Разход за други данъци			
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(628)	(573)

NIYA STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:39:23
+02'00'

Ния Стоянова Темиз
Изп.директор

GALINA
PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA

Digitally signed by
GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA
Date: 2026.10.29
11:02:59 +02'00'

Галина Димитрова - Георгиева
Изп.директор

Дата: 23.10.2026 г.

Elena Petrova
Rachovska

Digitally signed by Elena
Petrova Rachovska
Date: 2026.10.23 12:18:56
+03'00'

Елена Рачовска
Съставител

ЕРФОЛГ 1 ЕАД
Отчет за паричните потоци
за периода 01.01.2026 г. до 30.09.2026 г.

Прил.	2026г EUR'000	2025г EUR'000
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти		-
Плащания към доставчици	(29)	(72)
Плащания към персонал	(5)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(34)	(73)
Инвестиционна дейност		
Аванси за покупка на дялове - възстановени		991
Паричен поток от инвестиционна дейност	-	991
Финансова дейност		
Облигационни емисии - погасени		(5 567)
Получени заеми	904	1 131
Получени заеми - погасени главници и лихви	(862)	(1 380)
Предоставени заеми	(9)	-
Предоставени заеми - погасени		4 881
Други парични потоци - разходи	(4)	(4)
Паричен поток от финансова дейност	29	(939)
Нетна промяна в паричните средства	(5)	(20)
Парични средства в началото на годината	88	109
Парични средства в края на периода	83	88

6

NIYA STOYANOVA
 TEMIZ
 Digitally signed by NIYA STOYANOVA
 TEMIZ
 Date: 2026.10.28
 09:39:43
 +02'00'

Ния Стоянова Темиз
 Изп.директор

GALINA PETROVA
 DIMITROVA-
 GEORGIEVA
 Digitally signed by
 GALINA PETROVA
 DIMITROVA-GEORGIEVA
 Date: 2026.10.29
 11:03:32 +02'00'

Галина Димитрова - Георгиева
 Изп.директор

Дата: 23.10.2026 г.

Elena Petrova
 Rachovska
 Digitally signed by Elena
 Petrova Rachovska
 Date: 2026.10.23 12:19:11
 +03'00'

Елена Рачовска
 Съставител

ЕРФОЛГ 1 ЕАД
Отчет за промените в собствения капитал
за периода 01.01.2026 г. до 30.09.2026 г.

	Основен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Текуща печалба / (загуба)	Общо собствен капитал
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Салдо към 31 декември 2024 г.	511	18 038	87	(940)	(526)	17 170
Други изменения в собствен капитал				(526)	526	-
Загуба за периода					(573)	(573)
Салдо към 31 декември 2025 г.	511	18 038	87	(1 466)	(573)	16 598
Други изменения в собствен капитал		(250)		(573)	573	(250)
Загуба за периода					(628)	(628)
Салдо към 30 септември 2026 г.	511	17 788	87	(2 039)	(628)	15 720

NIYA STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:39:59+02'00'

Ния Стоянова Темиз
Изп.директор

GALINA
PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA

Digitally signed by GALINA PETROVA DIMITROVA-GEORGIEVA
Date: 2026.10.29
11:03:53 +02'00'

Галина Димитрова - Георгиева
Изп.директор

Дата: 23.10.2026 г.

Elena Petrova
Rachovska

Digitally signed by Elena Petrova Rachovska
Date: 2026.10.23
12:19:28 +03'00'

Елена Рачовска
Съставител

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД
към 30 Септември 2026 г.

1. Обща информация и информация за дейността на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е дружество, учредено на 17 Май 2019г. като еднолично акционерно дружество, регистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 205674631.

Основен предмет на дейност

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е вписало, че ще извършва следните дейности: сделки с недвижими имоти, управление и развитие на проекти с недвижими имоти, проектиране, изграждане, управление и реализация на индустриални проекти, посредничество, както и извършването на всяка друга дейност и услуги, които не са забранени от закона.

Седалище и адрес на управление

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Основно място на упражняване на дейността

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Офис и адрес за кореспонденция

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Тинтява“ №126, вх. Б, офис 3

Управителни органи на дружеството и лица с представителна власт

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от пет члена, посочени изрично от едноличния собственик на капитала. Съвета на директорите избира сред своите членове едно или две лица, на които възлага функциите на Изпълнителен директор.

Структурата на Съвета на директорите е следната:

Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор,
Галина Петрова Димитрова – Георгиева – член на СД, Изпълнителен директор,
Венцислава Благоева Алтънова – член на СД,
Деян Величков Борисов – член на СД,
Стефан Веселинов Карпузов – член на СД

Структура на капитала

Едноличен собственик на капитала на ЕРФОЛГ 1 ЕАД е физическо лице, притежаващо 100% от капитала на дружеството, както е посочено по-долу:

учредител	Общ брой записани акции (бр.)	обща номинална стойност на записаните акции (лв.)	общ % от капитала
Ния Стоянова Темиз	100	50 000	100

При регистрацията си в търговския регистър дружеството се регистрира с капитал в размер на 50,000 (петдесет хиляди) лева, разпределен в 100 (сто) броя акции по 500 (петстотин) лева всяка. Записването на акции от капитала на ЕРФОЛГ 1 ЕАД е извършено въз основа на учредителния акт на дружеството от май 2019 година. Акциите са записани от учредителя по тяхната номинална стойност. Срещу записаните акции учредителят се е задължил да направи парични вноски както следва.

25 % от стойността на записаните акции в срок от 14 дни от записването на акциите 25%.

75 % от стойността на записаните акции в срок от 2 години от вписването на дружеството в търговския регистър.

На 30 Декември 2021 г с Решение на едноличния собственик на капитала на ЕРФОЛГ 1 ЕАД капитала на дружеството се увеличава от 50,000 (петдесет хиляди) лв. на 1,000,000 (един милион) лева, чрез записване на нови 1900 броя обикновени, поименни налични акции с право на глас, всяка с номинална и емисионна стойност от 500 (петстотин) лева.

Вписаният с увеличението капитал е разпределен в 2,000 (две хиляди) обикновени поименни налични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 500 (петстотин) лева.

В съответствие с чл. 192 а, ал. т. 2 от търговския закон в срок до 31 Януари 2022 г. едноличният собственик на капитала ефективно е внесъл по сметка на дружеството сума, равняваща се на 25% от номиналната стойност на новозаписаните акции. Остатъкът е доведен в двугодишен срок от вписването на увеличението на капитала в търговския регистър. В началото на 2024 г това изискване е спазено – увеличеният капитал на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е напълно внесен, като това обстоятелство е надлежно вписано по партидата на дружеството в регистрите, водени от търговския регистър.

Разпределение на капитала, след преминаване към еврозоната:

учредител	общ брой записани акции (бр.)	обща номинална стойност на записаните акции (евро)	общ % от капитала
Ния Стоянова Темиз	2000	511 300	100

2. База за изготвянето на финансовия отчет

Настоящият индивидуален финансов отчет на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС са общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2026 г.

- Изменения в МСС 21 - Липса на обменяемост. Засяга предприятия, които имат сделки или транзакция в чуждестранна валута, която не е обменима в друга валута към датата на оценяване за определена цел. Една валута е обменяема, когато има възможност да се получи другата валута и транзакцията да се осъществи чрез пазарен или обменен механизъм, който създава изпълними права и задължения.

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите периоди.

Към датата на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които не са приети за прилагане за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г. и съответно не са приложени от Дружеството.

- Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Класификация и оценка на финансовите инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026);
- Изменения на МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026);
- Изменения на МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7 - Годишни подобрения на счетоводните стандарти по МСФО - том 11 - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026.

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет от СМСС са издадени нови стандарти, които все още не са приети от ЕС:

- МСФО 18 – Представяне и оповестявания във финансовия отчет (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027);
 - МСФО 19 с последващи изменения- Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027);
 - Изменения на МСС 21 – Преобразуване към валута за представяне при хиперинфлация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027).
- Не се очаква новите стандарти да имат съществен ефект върху финансовите отчети. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приложени в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

3. Основни положения от счетоводната политика

3.1. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият междинен финансов отчет на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2023 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно §1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност. Дружеството води своите счетоводни регистри в евро (EUR). Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди евро, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

3.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този отчет за една предходна година.

3.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството до 31.12.2025г. е българският лев, който от 01.07.1997 г. е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка, в съотношение DEM/BGN = 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение EUR/BGN=1.95583.

Междинният финансов отчет към 30.06.2026 г. е изготвен на база историческата цена.

При първоначално признаване, всяка сделка, респ. операция в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като „други оперативни доходи/загуби от дейността“ и се представят нетно.

3.4. Приходи

3.4.1. Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договърът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти, дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики, приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).

3.4.2. Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени“.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора

се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

3.4.3. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен икъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 Финансови инструменти.

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, приходи от лихви и дивиденди, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по переоценка на получени заеми. Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

3.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Загубите, възникнали в резултат на переоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови

разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

3.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

3.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите се включват и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си. Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третира и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "инвестиционните имоти" се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно към "други доходи от дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на финансови активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

3.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Като парични еквиваленти се третираат краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" /"постъпления от клиенти"/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от дружеството.

3.10. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

3.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2026 г., както и за предходната 2025 г. е 10% (десет на сто).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадна тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се намалява до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появяват през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция или към друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 30 Септември 2026 г. отсрочените данъчни активи и пасиви на Дружеството са оценени при ставка 10% (31 декември 2025 г.: 10%).

3.12. Акционерен капитал и резерви

„ЕРФОЛГ 1“ ЕАД е създадено като акционерно дружество и е учредено по реда на Търговския закон (ТЗ). Съгласно изискванията на ТЗ, дружеството следва да формира задължителни резерви в размер на минимум 10% от регистрирания капитал. Поради липса на реализирани печалби към 30.09.2026 г. дружеството все още не е формирало изискуемия фонд Резервен.

3.13. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите на дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят прави месечно съответни вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове, на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване. Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни приходи

Краткосрочните доходи за персонала, под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

3.14. Финансови инструменти

3.14.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава всеки финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци и определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на дружеството за тяхното управление.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти);
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти).

Покупките и продажбите на финансови активи се признават на датата на прехвърляне на собствеността, респ. датата на придобиване на актива. Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични потоци от финансовите активи са изтекли или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило всички рискове и ползи от собствеността.

Дългови инструменти

Последващото оценяване на дълговите инструменти зависи от бизнес модела на Дружеството за управление на активи и характеристиките на паричните потоци от тези активи.

Съществуват три категории за отчитане, в които дружеството класифицира своите дългови инструменти, съответно Амортизирана стойност, Справедлива стойност в друг всеобхватен доход (ССДВД) и Справедлива стойност в печалбата или загубата (ССПЗ).

Амортизирана стойност

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци, когато тези парични потоци представляват единствено плащания на главницата и лихви, се оценяват по амортизирана стойност. Приходите от лихви от тези активи се включват във финансовите приходи като се прилага метода на ефективния лихвен процент. Всяка печалба или загуба, възникваща при отписване, се признава директно в печалбата или загубата и се представя в други

печалби/загуби, заедно с печалбите и загубите от валуните курсови разлики. Загубите от обезценка се представят като отделна позиция в отчета за печалбата или загубата.

ССДВД

Активите, които се държат за събиране на договорни парични потоци и за продажба на финансовите активи, където паричните потоци на активите представляват единствено плащания на главница и лихви, се оценяват по справедлива стойност в Друг всеобхватен доход. Движенията в балансовата стойност се отчитат в Друг всеобхватен доход, с изключение на признаването на печалби или загуби от обезценка, приходи от лихви и валутни печалби и загуби, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансовият актив се отписва, натрупаната печалба или загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход се прекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се признава в други печалби/(загуби). Приходите от лихви от тези финансови активи се включват в финансовия доход чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от курсови разлики се представят в други печалби/(загуби), а разходите за обезценка се представят като отделна позиция в отчета за доходите.

ССПЗ

Активи, които не отговарят на критериите за амортизирана стойност или ССДВД, се оценяват по ССПЗ. Печалбата или загубата от дълговата инвестиция, която впоследствие се оценява по ССПЗ, се признава в печалбата или загубата и се представя нетно в други печалби/(загуби) през периода, в който възниква.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на търговските вземания и активите по договори с клиенти дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Дружеството не начислява бъдещи кредитни загуби на средствата в брой и разплащателни сметки.

3.14.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.15. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: част от дружествата, в които Ерфолг 1 ЕАД притежава 100% от дяловия/акционерния капитал, определни търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта е определено специално лице по оценките на подчинение на изпълнителния директор, което организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на външните оценители.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява

необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред изпълнителния директор подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

3.16. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Съгласно МСФО 9 дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очаквания недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. "Ерфолг 1" ЕАД използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. Тъй като към датата на баланса дружеството няма търговски и други вземания, а само вземания по предоставени заеми от предприятия в група и свързани лица, дружеството е оценило възможните кредитни загуби на незначителни по следните причини:

- дружествата длъжници са 100% дъщерни и под контрола на "Ерфолг 1" ЕАД;
- всички решенията за дейността им се вземат от дружеството - майка;
- дъщерните дружества притежават единствено активи - недвижими имоти без тежести и на атрактивни и ликвидни локации;
- не осъществяват друга дейност освен отдаване под наем на имотите и за дейността им не са необходими съществени парични потоци, които биха могли да доведат до риск за съществуването им;
- задълженията на дружествата не са в просрочие, напротив обслужват съгласно погасителните планове;
- задълженията на дъщерните дружества са само към дружеството майка и са в пъти по-малки от справедливата стойност на недвижимите имоти, които притежават и които обезпечават вземанията по договори за заем на дружеството майка;

Поради тези причини, при преминаването към МСФО счетоводни стандарти през 2024г, така и към настоящия отчет, дружеството счита, че не може да приеме обоснован процент за оценка на бъдещи кредитни загуби и не е начислило разходи за обезценка на вземанията по договорите за заем в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход.

4. Дефиниции и оценка на елементите на счетоводния баланс

Дълготрайни (нетекущи) активи

Първоначално придобиване

Първоначалното оценяване на нетекущите активи се извършва:

- по цена на придобиване, която включва: покупната цена (вкл. мита и невъзстановими данъци), всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за активи придобити от външни източници;
- по справедлива стойност: за получените в резултат на безвъзмездна сделка;
- по оценка: приета от съда, и всички преки разходи за привеждане на даден актив в работно състояние в съответствие с предназначението му - за получени активи като апортна вноска.

Отписване

Отписването на нетекущите активи от баланса е при продажба или когато активът окончателно бъде изведен от употреба и след отписването му не се очакват никакви други икономически изгоди.

Печалбата или загубата от нетекущите активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива

Активи, чиято цена на придобиване е еквивалентна или надвишава 700 лв., се капитализират.

Дружеството прилага линейния метод за амортизация на амортизируемите дълготрайни активи, при който амортизацията се разпределя пропорционално на периодите, които обхващат предполагаемия срок на годност на актива. Съгласно действащата счетоводна политика, амортизациите на дълготрайните активи се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива, както следва:

Група активи	Год.аморт.норма	Полезен срок (години)
Компютърна техника	25%	4
Машини и оборудване	15%	6.67
Транспортни средства	10%	10
Сгради	4%	25
Други активи	15%	6.67

Разходът за амортизация на ДМА се начислява от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на актива. Когато се придобива актив, който се нуждае от монтаж– от месеца, следващ месеца на въвеждане в експлоатация.

Нематериалните активи са установими нефинансови ресурси, придобити и контролирани от дружеството, които нямат физическа субстанция, те са със съществено значение при употребата им и от използването им се очаква икономическа изгода. Един актив се класифицира за признаване и отчитане като нематериален актив, когато отговаря на определения за нематериален актив; при придобиването му той може надеждно да се оцени и се очакват икономически изгоди от използването на актива.

Външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи за подготовка.

Последващите разходи, свързани с нематериален актив, могат да бъдат разходи, направени във връзка с нематериален актив, които се признават за текущи разходи в периода на възникването. Такива разходи са разходи за поддържане на патенти, търговски марки, франчайз; разходи за въвеждане на актива в експлоатация (начални разходи); разходи за обучение.

Съгласно действащата счетоводна политика, амортизациите на нематериалните активи се начисляват на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива, както следва:

Група активи	Год.аморт.норма	Полезен срок (години)
Нетекущи нематериални активи, с ограничен срок на ползване	33,33%	3
Програмни продукти	50%	2

4.1. Инвестиции в предприятия от група – нетекущи

Дяловете в две от дружествата от групата са класифицирани като нетекущи и се оценяват съгласно пазарна оценка изготвена от лицензиран оценител като са приложени *Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, влезли в сила от 01.06.2018 г.* Нетекущите инвестиции в предприятия от група представляват инвестиции, към които дружеството има стратегически интерес да развива дългосрочно в дейността си. Те са оценени по справедлива

стойност през друг всеобхватен доход. Резервът от последваща оценка на инвестициите е представен нетно от възникващия за него отсрочен данъчен пасив в размер на 10%.

Прил. 4.1	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
<u>Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД</u>		
Отчетна стойност към 01.Януари	14 916	14 916
Преоценка		-
Пазарна стойност към 30 Септември 2026	14 916	14 916
<u>Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД</u>		
Отчетна стойност към 01.Януари	5 838	5 838
Преоценка		-
Пазарна стойност към 30 Септември 2026	5 838	5 838
Инвестиции в предприятия от група	20 754	20 754

4.2 Инвестиции в предприятия от група – текущи

Текущите инвестиции в предприятия от група представляват инвестиции, от които дружеството има намерение да се освободи в рамките на 12 месеца от датата на баланса. В настоящия финансов отчет те се оценени по цена на придобиване.

Прил. 4.2	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Ди Ви Ар Лимитед ЕАД		86
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		286
Рилон Пещерска Инвестмънтс ЕАД	155	155
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД		137
Инвестиции в предприятия от група държани за продажба	155	664

През м Август 2026г. е взето решение за прехвърляне на притежаните от Ерфолг 1 ЕАД акции на три от дъщерните дружества: Ди Ви Ар Лимитид ЕАД, ЕИК 160130056; Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД, ЕИК 115888910 и Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД, ЕИК 160107164. Справедливата стойност на акциите е определена на база изготвени пазарни оценки на трите търговски предприятия от лицензиран оценител. Извършени са всички правни действия по вписване на продажбата на акциите на трите дружества в Търговския регистър.

5. Аванси

Дружеството е извършило авансово плащане към доставчик на външни услуги , отразен като вземане по търговски аванси.

Прил. 5.2	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Аванс към доставчици на услуги	7	7
Платени аванси към доставчици	7	7

6. Парични средства

Дружеството разполага с банкови сметки в евро в няколко търговски банки. Тяхното салдо е показано в табличен вид по-долу:

Прил. 6	30 септември 2026г	31 декември 2025г
	EUR'000	EUR'000
Парични средства в банкова сметка	1	6
Блокирани средства в банкова сметка	65	65
Парични средства в каса	17	17
Парични средства	83	88

7. Собствен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 Септември 2026 г., внесенят напълно капитал е в размер на 511 хил. евро., разпределен в 200 дяла по 255,65 евро всеки.

Прил. 7	30 септември 2026г	31 декември 2025г
	EUR'000	EUR'000
Основен капитал	511	511
Резерви	84	333
Резев от последващи оценки	17 705	17 705
Неразпределена печалба	87	87
Непокрита загуба	(2 039)	(1 466)
Текуща печалба / (загуба)	(628)	(573)
Собствен капитал	15 720	16 598

8. Облигационни емисии

На основание чл. 204, ал. 3 и чл. 205, ал. 2 от Търговския закон и съгласно чл.20, 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, в края на 2023 г и през 2024 г на инвестиционната общност е предоставена възможност да участва в записването на три отделни облигационни емисии, при условията на частно (непублично) пласиране.

През 2024г първата облигационна емисия с код ISIN: BG2100045231, в размер на 1,329 хил. евро е изкупена обратно и закрыта.

В началото на м. Октомври 2025г. облигационна емисия с код ISIN: BG2100052245 с главница 5,113 хил. евро е напълно изкупена.

Плащанията за лихви по третата облигационна емисия с код ISIN: BG2000024244, падеж 20 май 2027г, се обслужват редовно, съгласно уговорените срокове.

Прил. 8	30 септември 2026г	31 декември 2025г
	EUR'000	EUR'000
Дължима главница (ISIN:BG2100024244)		2 500
Нетекущи задължения	-	2 500
Дължима главница (ISIN:BG2100024244)	2 500	
Дължими лихви (ISIN:BG2100024244)	42	12
Текущи задължения	2 542	12
Облигационни емисии	2 542	2 512

9. Задължение към финансови институции

Полученият банков заем от Българска банка за развитие е посочен в Отчета за финансовото състояние спрямо предстоящите плащания съгласно погасителния план – в текущи задължения са посочени частта от главницата, дължима веднъж годишно и начислената, но неплатена към датата на отчета лихва.

Текущите плащания на лихва и такси за обслужване на кредита, както и отсрочените по време на Covid-19 пандемията лихви и такси се признават в отчета за всеобхватния доход едновременно с плащането им.

Прил. 9	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Дължима главница по облигационен заем	-	2 046
Дължима главница по банков заем	684	681
Задължение към финансови институции (текущи)	684	2 727

10. Заеми – предоставени към дружества извън кръга на групата и свързаните лица.

Дружеството е предоставило на дружества извън групата и кръга на свързаните лица, които заеми отчита в раздел текущи активи. Заемите са лихвоносни и с матуритет 12 месеца.

Прил. 10	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
ДНС Финанс ООД	19	19
Колев Плюс ЕООД	18	18
Прайм Бизнес Консултинг АД	13	12
Енергийн ЕООД	13	12
Предоставени заеми	63	62

11. Заеми – получени от дружества извън кръга на групата и свързаните лица.

Дружеството е получило заеми от дружества извън групата и кръга на свързаните лица, които заеми отчита спрямо матуритета им в раздел нетекущи и/или текущи пасиви. Заемите са лихвоносни.

Прил. 11.1	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Тиз Инвест АД	2 189	1 221
Получени заеми (нетекущи)	2 189	1 221

12. Оповестяване на свързани лица и сделките с тях

Състав на свързаните 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:

Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор
 Галина Петрова Димитрова – Георгиева – член на СД, Изпълнителен директор,
 Венцислава Благоева Алтънова – член на СД,
 Деян Величков Борисов – член на СД,
 Стефан Веселинов Карпузов – член на СД,
 Евгени Светлозаров Рафаилов – член на СД до 08 юни 2026г.

Дружеството се представлява заедно от двамата изпълнителни директора Ния Стоянова Темиз и Галина Петрова Димитрова – Георгиева.

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

Посочените в настоящия междинен финансов отчет дружества класифицирани в реда група се тези юридически лица, в които ЕРФОЛГ 1 ЕАД има участие в размер на 100% от капитала:

Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 160071693	- 100%
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД, ЕИК 160048118	- 100%
Рилон Пещерска Истейтс ЕАД, ЕИК 160118292	- 100%

Дружества, извън групата, но свързани чрез общ контрол:

Ди Ви Ар Лимитид ЕАД
 Рилон Цалацица Инвестмънтс ЕАД
 Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД
 Акадия Инвест АД
 Индустриален парк ЕЛПЕ АД
 Рубилдс ООД
 Рухаус ООД
 Рухаус 2 ЕООД
 СИТИ КОНТРОЛ ЕООД

Задълженията и вземанията към/от дружествата от групата към 30.09.2026 г. и 31.12.2025 г. са както следва:

Прил. 12.1	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		18
Рилон Пещерска Инвестмънтс ЕАД	-	-
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	62	62
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	6	5
Рилон Цалацица Инвестмънтс ЕАД		10
Предоставени заеми към група (текущи активи)	68	96
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД		511
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		245
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	777	765
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	1 085	1 085
Рилон Цалацица Инвестмънтс ЕАД		871
Предоставени заеми към група (нетекущи активи)	1 862	3 477

Задълженията и вземанията към/от дружествата, свързани чрез общ контрол към 30.09.2026 г. и 31.12.2025 г. са както следва:

	Прил. 12.2	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД		510	-
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		272	-
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД		867	-
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД		3	3
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)		1 652	3

	Прил. 12.2	30 септември 2026г	31 декември 2025г
Сити Контрол ЕООД		89	80
Акадия Инвест АД		39	
Ния Темиз - временно предоставени средства		51	47
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)		179	127

13. Търговски и други задължения

В края на 2025г е взето решение да се назначи служител в дружеството на позиция – директор връзки с инвеститорите. Към края на тримесечието дружеството отчита задължения към осигурителните фондове в размер на хиляда евро.

	Прил. 13	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Задължения към осигурителни фондове		1	1
Търговски и други задължения		1	1

14. Други приходи

През текущата година дружеството не отчита приходи от събиране на вземания.

15. Разходи за външни услуги

Основните разходи на дружеството са свързани с разходи за услуги от различно професионално естество – такси свързани с управлението и обслужването на облигационните емисии, юридически и правни услуги, оценители и такси към централен депозитар.

Разходите за външни услуги, отнасящи се към основната дейност на дружеството, разпределени както следва:

	Прил. 15	м 1 - м 9 2026г EUR'000	2025г EUR'000
Одит		3	4
Счетоводни и правни услуги		4	16
Услуги от довереници по сделки с фин.инструменти		2	-
Такси, свързани с облигационни емисии		5	23
Такси към централен депозитар		4	4
Пазарни оценки		1	5
Други външни услуги (домейн, сайт и др.)		5	1
Преводачески услуги		-	1
Държавни и нотариални и други такси		5	12
Разходи за външни услуги		29	65

16. Разходи за персонала

	Прил. 16	м 1 - м 9 2026г	2025г
		EUR'000	EUR'000
Разходи за персонала		6	1
Други разходи		6	1

17. Други разходи

	Прил. 17	м 1 - м 9 2026г	2025г
		EUR'000	EUR'000
Други непреки разходи		-	1
Други разходи		-	1

18. Финансови приходи

Дружеството регулярно начислява вземания от лихви по предоставени от него заеми. Сумите се отчитат като финансов приход.

	Прил. 18	м 1 - м 9 2026г	2025г
		EUR'000	EUR'000
Приходи от лихви по предоставени заеми		1	207
Финансови приходи		1	207

19. Финансови разходи

Дружеството обслужва редовно както облигационните заеми, така и банковият заем. През текущия период отчетените финансови разходи са както следва:

	Прил. 19	м 1 - м 9 2026г	2025г
		EUR'000	EUR'000
Разходи от продажба на инвестиции		299	
Разходи за лихви - банков заем		130	-
Разходи за лихви - получени заеми в лева		79	-
Разходи за лихви - облигационни емисии		81	337
Банкови такси		5	4
Разходи от преоценка валутни позиции		-	1
Финансови разходи		594	342

20. Доход на акция

Нетната печалба или загуба на акция се изчислява като се раздели нетната обща печалба (загуба) на броя издадени акции от капитала на дружеството.

Прил. 20	м 1 - м 9 2026г	2025г
	EUR'000	EUR'000
Загуба за периода	(628)	(573)
Нетна печалба за разпределение, използвана при изчисляването на основния доход на акция	(0.31)	(0.29)
Среднопретеглен брой на държаните обикновени акции, използван при изчисляването на основния доход на акция	2 000	2 000

21. Възнаграждения на ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен подробно в т. 1. През текущият период, както и в предходните години не са начислявани и/или изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал.

22. Възнаграждение за одиторски услуги

Възнаграждението на регистрирания одитор през 2026 година е за независим финансов одит на отчетите за 2025г. Регистрираният одитор не е предоставял други услуги на дружеството, извън независим финансов одит на финансови отчети.

23. Събития след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен годишния финансов отчет до датата на изготвянето му са настъпили следните важни и/или значителни събития:

Военните действия в Близкия изток от края на февруари 2026 г.

Сериозният военен конфликт между САЩ и Израел, от една страна и Иран, започнал на 28.02.2026 г. е събитие със сериозен отпечатък и последствия по отношение на геополитическата стабилност и евентуалните икономически сътресения в световен мащаб, заради волатилността на международните цените на петрола и проблемите с доставките.

Макар непряко засегнато Дружеството може да търпи евентуални последствия, най-вече заради последващите конфликта инфлационни фактори и нарастване цената на финансиране.

През текущия период не са настъпили други събития, пораждащи съмнения дали предприятието може да продължи като действащо предприятие.

23.10.2026г

NIYA
STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:40:32+02'00'

Ния Темиз
Изпълнителен директор

GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA

Digitally signed by
GALINA PETROVA
DIMITROVA-GEORGIEVA
Date: 2026.10.29 11:04:42
+02'00'

Галина Димитрова -Георгиева
Изпълнителен директор

ЕРФОЛГ 1 ЕАД

Доклад за дейността

Междинен индивидуален отчет към 30 Септември 2026г

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1. Информация за дружеството

Основен предмет на дейност

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.

На 05.08.2026г са подписани три договора, с които ръководството на Ерфолг 1 ЕАД е взело решение да прехвърли своите акции, представляващи 100% от капитала на следните дружества от групата: Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД, Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД и ДИ ВИ АР ЛИМИТИД ЕАД. Прехвърлянето на акциите се извършва, чрез предаване и полагане на прехвърлително джиро върху временни удостоверения на трите дружества, което се е осъществило на 11.08.2026г.

Към 30 септември 2026г ЕРФОЛГ 1“ ЕАД притежава 100% от дяловете/акциите на следните дъщерни дружества както следва:

1) 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.

2) 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.

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 притежаване 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. Крайният собственик на групата е физическото лице Ния Стоянова Темиз.

2. Структура на персонала

Дружеството е възприело политика да осъществява дейността си чрез подизпълнители. Към 30.09.2026г в дружеството има назначено едно лице по трудови правоотношения.

3. Финансово икономическо положение и оперативни резултати

Общ преглед

Извършените през текущия период разходи за външни услуги са предимно свързани с услуги от довереници по облигационни емисии, услуги по поддържане на сайт, дигитализиране на данни, одиторски. Към деветмесечието, дружеството отчита намаление на оперативните разходи.

Ръководството счита, че Дружеството е действащо и ще остане такова и през следващите отчетни периоди въпреки реализираната загуба за периода в размер на 628 хил. евро. Текущата загуба се дължи предимно на разходите, свързани с лихви по банковия заем и облигационна емисия с ISIN код BG2100024244. 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 Дружеството

Дружеството използва привлечени средства от финансови институции, както и от дружества извън групата. Заемите се лихвени и се обслужват редовно,

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:

- Ния Стоянова Темиз – член на СД, Изпълнителен директор
- Галина Петрова Димитрова – Георгиева – член на СД, Изпълнителен директор,
- Венцислава Благоева Алтънова – член на СД
- Деян Величков Борисов – член на СД
- Стефан Веселинов Карпузов – член на СД

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: Ди Ви Ар Лимитид ЕАД, Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД, Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД, Акадия Инвест АД, Индустриален парк ЕЛПЕ АД, Рубилдс ООД, Рухаус ООД, Рухаус 2 ЕООД, СИТИ КОНТРОЛ ЕООД

Задълженията и вземанията към/от дъщерните дружествата и тези, свързани чрез общ контрол към 30.09.2026 г. са както следва:

Дружества от групата

Прил. 12.1	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		18
Рилон Пещерска Инвестмънтс ЕАД	-	-
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	62	62
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	6	5
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД		10
Предоставени заеми към група (текущи активи)	68	96
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД		511
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		245
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	777	765
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	1 085	1 085
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД		871
Предоставени заеми към група (нетекущи активи)	1 862	3 477

Към 30 септември 2026г, общият размер на предоставените заеми в групата възлиза на - 1 930 хил. евро (2025г: 3 573 хил. евро).

Вземания от дружества, свързани чрез общ контрол

	Прил. 12.2	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД		510	-
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД		272	-
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД		867	-
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД		3	3
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)		1 652	3

Задължения към дружества и лица, свързани чрез общ контрол

	Прил. 12.2	30 септември 2026г	31 декември 2025г
Сити Контрол ЕООД		89	80
Акадия Инвест АД		39	
Ния Темиз - временно предоставени средства		51	47
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)		179	127

6. Отговорност на ръководството

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на годишния финансов отчет към 30 септември 2026 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

7. Бъдещо развитие на дружеството и ключови предизвикателства през 2026 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.

23 октомври 2026 г.
гр. София

NIYA
STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:41:04+02'00'

Ния Темиз
Изпълнителен директор

GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA
Digitally signed by
GALINA PETROVA
DIMITROVA-GEORGIEVA
Date: 2026.10.29 11:05:08
+02'00'

Галина Димитрова – Георгиева
Изпълнителен директор

**Информация съгласно Чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г.
ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ
ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И
ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**Във връзка с междинен финансов отчет за дейността
на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД, ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр.
София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,
съставен към 30.06.2026г.**

**Факти и обстоятелства, подлежащи на разкриване за периода
01.01.2026г. - 30.09.2026г.**

- 1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството – *няма*;
- 1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност – *няма*;
- 1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки
На 05.08.2026г са подписани три договора, с които Ерфолг 1 ЕАД се задължава да прехвърли своите акции, представляващи 100% от капитала на следните дружества от групата: Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД, Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД и ДИ ВИ АР ЛИМИТИД ЕАД. Прехвърлянето на акциите се извършва, чрез предаване и полагане на прехвърлително джиро върху временни удостоверения на трите дружества, което се е осъществило на 11.08.2026г.
- 1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие - *няма*;
- 1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната – *няма*;
- 1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството – *няма*;
- 1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество – *няма*;
- 1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа – *няма*.

23.10.2026г.

NIYA
STOYANOVA
TEMIZ
Изп. директор:
/Ния Темиз/

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:41:31+02'00'

Изп. директор:
/Галина Димитрова - Георгиева/

GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA
Digitally signed by
GALINA PETROVA
DIMITROVA-GEORGIEVA
Date: 2026.10.29 11:05:28
+02'00'

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
ОБЩЕСТВЕНОСТТА**

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Ръководството на дружеството предоставя следната допълнителна информация във връзка с предоставения междинен индивидуален отчет към 30.09.2026г.:

- Дружеството последователно прилага общоприетите МСФО, както в консолидирания годишен финансов отчет, така и в отчета към 30.09.2026г.;
- Има настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента: След продажбата на 100% от капитала на дружествата Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД, Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД и ДИ ВИ АР ЛИМИТИД ЕАД групата се състои от дружеството-майка Ерфолг 1 ЕАД и неговите дъщерни дружества Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД, Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД и Рилон Пещерска Истейтс ЕАД.
- Няма организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група(с изключение на гореспоменатите дружества) предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, както и апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;
- Управителният орган на Ерфолг 1 ЕАД смята, че предвид влизането на Република България в еврозоната и възходящия тренд при реализиране на сделки с недвижими имоти, има повишени възможности за реализация на проектите на Дружеството. От друга страна, непрекъсващата военна инвазия на територията на Украйна и територии в Близкия изток създаван известна несигурност по отношение предсказуемостта на финансовите потоци и сделки. Независимо от това, ръководството на дружеството ще положи всички усилия за постигане на по-добри финансови резултати.
- Не са налице висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, включително не са налице такива производства, по които общата стойност на задълженията или вземанията на емитента надхвърля 10 на сто от собствения му капитал;
- Задълженията и вземанията към/от дружества и физически лица, свързани чрез общ контрол към 30.09.2026 г. са представени в табличен вид по-долу.

Прил. 12.2	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД	510	-
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД	272	-
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД	867	-
Елин Пелин Дивелъпмънт ЕООД	3	3
Предоставени заеми на свързани лица (текущи)	1 652	3

Част от задълженията към свързани лица са предоговорени с падеж по-дълъг от 12 месеца, поради което са рекласифицирани в междинния отчет като нетекущи.

Прил. 12.2	30 септември 2026г	31 декември 2025г
Сити Контрол ЕООД	89	80
Акадия Инвест АД	39	-
Ния Темиз - временно предоставени средства	51	47
Получени заеми от свързани лица (нетекущи)	179	127

Вземанията от групата са представени в табличен вид по-долу:

Прил. 12.1	30 септември 2026г EUR'000	31 декември 2025г EUR'000
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД	-	18
Рилон Пещерска Инвестмънтс ЕАД	-	-
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	62	62
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	6	5
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД	-	10
Предоставени заеми към група (текущи активи)	68	96
Ди Ви Ар Лимитид ЕАД	-	511
Рилон Златитрап Инвестмънтс ЕАД	-	245
Рилон Стряма Инвестмънтс ЕООД	777	765
Рилон Трилистник Инвестмънтс ЕООД	1 085	1 085
Рилон Цалапица Инвестмънтс ЕАД	-	871
Предоставени заеми към група (нетекущи активи)	1 862	3 477

23.10.2026 г.
гр. София

NIYA STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28 09:41:54+02'00'

Ния Темиз
Изпълнителен директор

GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA

Digitally signed by GALINA
PETROVA DIMITROVA-
GEORGIEVA
Date: 2026.10.29 11:05:47
+02'00'

Галина Димитрова - Георгиева
Изпълнителен директор

ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД
ОБЩЕСТВЕНОСТТА

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

съгласно РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията

Ръководството на дружеството декларира, че за периода 01.01.2026г. – 30.09.2026г. Ерфолг 1 ЕАД не е притежавало качеството емитент на ценни книжа, които се търгуват на регулирания пазар, респ. не е разкривало вътрешна информация по смисъла на чл. 7 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

В случай, че в бъдеще е налице вътрешна информация, която съгласно нормативните изисквания трябва да бъде разкрита публично, дружеството ще използва следните канали:

- публикуване на уеб страницата на емитента: <https://erfolg1.com/za-investitori.html>
- оповестяване чрез избрана от емитента информационна медия или друга агенция: <https://www.infostock.bg/infostock/>
- оповестяване чрез системата EXTRI.

23.10.2026 г.
гр. София

NIYA STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:42:16
+02'00'

Ния Темиз
Изпълнителен директор

GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA
Digitally signed by
GALINA PETROVA
DIMITROVA-GEORGIEVA
Date: 2026.10.29 11:06:04
+02'00'

Галина Димитрова - Георгиева
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

По Чл. 100о, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. **Ния Стоянова Темиз**, в качеството ми на член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД („емитента“), ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,
2. **Галина Петрова Димитрова-Георгиева**, в качеството ми на член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД („емитента“), ЕИК 205674631, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1172, р-н Изгрев, ул. Тинтява № 126, вх. Б, офис 3,
3. **Елена Петрова Рачовска** – в качеството си на управител на Ленира ЕООД – счетоводно предприятие съставител на финансовия отчет на „ЕРФОЛГ 1“ ЕАД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

А) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

Б) междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

Дата: 23.10.2026г.

Декларатори: NIYA
STOYANOVA
TEMIZ

Digitally signed by NIYA
STOYANOVA TEMIZ
Date: 2026.10.28
09:42:55+02'00'

1)

Ния Темиз

GALINA PETROVA
DIMITROVA-
GEORGIEVA

Digitally signed by GALINA
PETROVA DIMITROVA-
GEORGIEVA
Date: 2026.10.29 11:06:26
+02'00'

2)

Галина Димитрова - Георгиева

Elena Petrova
Rachovska

Digitally signed by Elena
Petrova Rachovska
Date: 2026.10.23
12:20:27 +03'00'

3)

Елена Рачовска