



**ДОКЛАД**  
**на „АБВ Инвестиции“ ЕООД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД**  
ISIN код на емисията: BG2100002240  
Борсов код на емисията: CPDB  
Емитент: КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД  
Период: 01.04.2024 г.- 30.06.2024 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД на 26.01.2024 г. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През второто тримесечие на 2024г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД е без промяна: инвестиции в недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност по смисъла на чл.1 от ТЗ, която не е забранена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД за посочения период.

**1.1 Анализ на активите на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД**

Към 30.06.2024 г. активите на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД са в размер на 35 034 хил. лв., или със 763.12% повече от активите в края на 2023г.

Активи	Q2 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q4 2023	% от активите към 30.06.2024 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	4	-100.00%	0.00%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-100.00%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	18002	-		51.38%
Вземания от свързани лица	7803	4055	92.43%	22.27%
Краткосрочни финансови активи	9208	-		26.28%
Пари и парични еквиваленти	10	-		0.03%
Предплатени разходи	11	-		0.03%

<b>Общо текущи активи</b>	<b>35 034</b>	<b>4 055</b>	<b>763.97%</b>	<b>100.00%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>35 034</b>	<b>4 059</b>	<b>763.12%</b>	<b>100.00%</b>

Към края на второто тримесечие на 2024г. дружеството не отчита нетекущи активи. През разглеждания период текущите активи на дружеството се увеличават със 763.97%, като това се дължи на ръст в търговските вземания, краткосрочните финансови активи и вземанията от свързани лица.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q2 2024</b>	<b>% от СК и пасивите към 30.06.2024 г.</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	1250	1250	0.00%	3.57%
Натрупана печалба/ загуба	8252	2566	221.59%	23.55%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>9 502</b>	<b>3 816</b>	<b>149.00%</b>	<b>27.12%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Облигационен заем	25000	-		71.36%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>25 000</b>	<b>-</b>		<b>71.36%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Заеми	530	-		1.51%
Търговски и други задължения	2	-		0.01%
Задължения за данъци	-	243	-100.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>532</b>	<b>243</b>	<b>118.93%</b>	<b>1.52%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>25 532</b>	<b>243</b>	<b>10407.00%</b>	<b>72.88%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>35 034</b>	<b>4 059</b>	<b>763.12%</b>	<b>100.00%</b>

В края на второто тримесечие на 2024г. собственият капитал е в размер на 9 502 хил. лв., което представлява ръст от 149% спрямо края на 2023г. Изменение се наблюдава във финансовия резултат (ръст от 5 686 хил. лв.).

Към 30.06.2024г. емитентът отчита нетекущите пасиви в размер на 25 000 хил. лв., формирани от емитирания облигационен заем. Текущите пасиви се увеличават със 118.93% до 532 хил. лв. Промяна има в краткосрочните заеми и търговските и други задължения, които дружеството отчита към края на шестмесечието. Задълженията за данъци са погасени към 30.06.2024г. Като цяло пасивите на дружеството се увеличават с 10407% до 25 532 хил. лв. (в общи линии съответстващи на новоемитирания дълг).

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

<b>Приходи / Разходи</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Δ Q2 2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q2 2023</b>
Разходи за външни услуги	-136	-	

Разходи за персонал	-10	-	
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>-146</b>	<b>-</b>	
Финансови приходи	169	-	
Финансови разходи	-168	-	
Други финансови приходи и разходи, нетно	-342	15	-2380.00%
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	<b>-341</b>	<b>15</b>	<b>-2373.33%</b>
<b>Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно</b>	<b>6173</b>	<b>-</b>	
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>5686</b>	<b>15</b>	<b>37806.67%</b>
Разходи/Икономия за данъци	-	-	
<b>Печалба/ Загуба за годината</b>	<b>5686</b>	<b>15</b>	<b>37806.67%</b>

Към 30.06.2024г. КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 146 хил. лв. Влияние през периода оказват основно разходите за външни услуги. Резултата от финансовата дейност е загуба в размер на 341 хил. лв., при печалба от 15 хил. лв. година по-рано. Приходите и разходите от операции с финансови активи почти се неутрализират и основно влияние върху нетните финансови разходи оказват другите финансови разходи. В крайна сметка дружеството излиза на печалба от началото на годината в размер на 5 686 хил. лв. в резултат на реализираната печалба от преоценки и промяна в справедливата стойност.

#### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	65.8534	16.6872
Бърза ликвидност	32.0150	16.6872
Незабавна ликвидност	17.3271	0.0000
Абсолютна ликвидност	0.0188	0.0000

В края на второто тримесечие на 2024г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на 2023г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.7136	0.0000
Общ дълг/Активи	0.7288	0.0599
Общ дълг/Собствен капитал	2.6870	0.0637
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.6870	1.0637

Към 30.06.2024г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на 2023г.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

При емитирането на облигационния заем за обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по него КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД е сключило застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД Армеец в полза на довереника на облигационерите. Общата рисковата експозиция на застраховката към момента на емитиране на облигациите бе в размер на 32 105 822.20 лв., формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 25 млн. лв. и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 7 105 822.20 лв., определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR към 23.01.2024г. плюс надбавката и отчитайки минималната и максималната стойност на дължимата лихва. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигацията. Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 27.03.2032г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armеец-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата, набрани от първичното частно пласиране, съгласно заложеното в Предложението за записване на облигациите са предназначени за покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, които инвестират в недвижими имоти, и последващото им управление; за покупки на финансови инструменти, за придобиване на вземания, както и за погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникналите при пласиране на облигационния заем. Детайлна информация за изразходването на основната част от средствата е налична на стр. 50-52 от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар.

На 26.01.2024г. КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД е емитирало емисия обикновени, поименни, безналични, обезпечени със застраховка, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации с присвоен ISIN код: BG2100002240, с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 лв., с лихвени плащания на всеки 6 месеца и окончателен падеж на емисията на

26.01.2032 г. Лихвеният процент е плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1%, но не по-малко от 3% и не повече от 6% годишно при лихвена конвенция ISMA реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA -Year). Датите на лихвените плащания са, както следва: 26.07.2024 г., 26.01.2025 г., 26.07.2025 г., 26.01.2026 г., 26.07.2026 г., 26.01.2027 г., 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г. Амортизацията на главницата се извършва от четвъртата до осмата година по две плащания годишно, на следните дати: 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г., всяко на стойност от 2 500 000 лв. Първите три години са гратисен период без погашения на главницата.

Към датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигационната емисия.

#### **4 Финансови показатели.**

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 %.

По данни от отчета на Емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.06.2024г. стойността на показателя е **0.7288 (72.88%)**;

-- Коефициент на 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.

По данни от отчета на Емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.06.2024г. стойността на показателя е **11.73**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от отчета на Емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.06.2024г. стойността на показателя е **65.85**.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на

облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

**5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

20.08.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров