



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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 третото 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 30.09.2024 г. активите на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД са в размер на 34 605 хил. лв., или с 1.22% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2024 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от активите към 30.09.2024 г.
Нетекущи активи				
Общо нетекущи активи	-	-	-	0.00%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	20450	18002	13.60%	59.10%
Вземания от свързани лица	7904	7803	1.29%	22.84%
Краткосрочни финансови активи	6200	9208	-32.67%	17.92%
Пари и парични еквиваленти	8	10	-20.00%	0.02%
Предплатени разходи	43	11	290.91%	0.12%
Общо текущи активи	34 605	35 034	-1.22%	100.00%

Общо активи	34 605	35 034	-1.22%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Към края на третото тримесечие на 2024г. дружеството не отчита нетекущи активи. През разглеждания период текущите активи на дружеството намаляват с 1.22%, като това се дължи на спад в краткосрочните финансови активи, докато вземанията отбелязват ръст.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024	Q2 2024	Δ Q3 2024	% от СК и пасивите към 30.09.2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2024	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1250	1250	0.00%	3.61%
Натрупана печалба/ загуба	8074	8252	-2.16%	23.33%
Общо собствен капитал	9 324	9 502	-1.87%	26.94%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Облигационен заем	25000	25000	0.00%	72.24%
Общо нетекущи пасиви	25 000	25 000	0.00%	72.24%
Текущи пасиви				
Заеми	213	530	-59.81%	0.62%
Търговски и други задължения	68	2	3300.00%	0.20%
Общо текущи пасиви	281	532	-47.18%	0.81%
Общо пасиви	25 281	25 532	-0.98%	73.06%
Общо собствен капитал и пасиви	34 605	35 034	-1.22%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2024г. собственият капитал е в размер на 9 324 хил. лв., което представлява спад от 1.87% спрямо края на предходното тримесечие. Изменение се наблюдава във финансовия резултат (спад от 178 хил. лв.).

Към 30.09.2024г. емитентът отчита нетекущите пасиви в размер на 25 000 хил. лв., формирани от емитирания облигационен заем. Текущите пасиви намаляват с 47.18% до 281 хил. лв. Спад има в краткосрочните заеми, докато търговските и други задължения се увеличават. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 0.98% до 25 281 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2024	Q3 2023	Δ Q3 2024
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2023
Разходи за външни услуги	-173	-	
Разходи за персонал	-15	-	
Резултат от оперативна дейност	-188	-	

Приходи от операции с финансови активи	3278	-	
Разходи от операции с финансови активи	-3221	-	
Други финансови приходи и разходи, нетно	-534	22	-2527.27%
Финансови приходи/разходи, нетно	-477	22	-2268.18%
Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно	6173	-	
Печалба/ Загуба преди данъци	5508	22	24936.36%
Разходи/Икономия за данъци			
Печалба/ Загуба за годината	5508	22	24936.36%
Общо всеобхватен доход (загуба)	5508	22	24936.36%

Към 30.09.2024г. КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 188 хил. лв. Влияние през периода оказват основно разходите за външни услуги. Резултата от финансовата дейност е загуба в размер на 477 хил. лв., при печалба от 22 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 5 508 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	Q3 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	123.1495	65.8534
Бърза ликвидност	50.3737	32.0150
Незабавна ликвидност	22.0925	17.3271
Абсолютна ликвидност	0.0285	0.0188

В края на третото тримесечие на 2024г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2024	Q2 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.7224	0.7136
Общ дълг/Активи	0.7306	0.7288
Общ дълг/Собствен капитал	2.7114	2.6870
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.7114	3.6870

Към 30.09.2024г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

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 рискова 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). 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.

По информация от отчета за изпълнение на задълженията на емитента, средствата, набрани от първичното частно пласиране са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации за:

- покупка на дялово участие в дружество, което инвестира в недвижими имоти – аванс 18 000 хил. лв.
- покупки на финансови инструменти – 3 245 хил. лв.
- погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникналите при пласиране на облигационния заем – 3 755 хил.

Детайлна информация за изразходването на основната част от средствата е налична и 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 30.09.2024г. стойността на показателя е 0.7306 (**73.06%**);

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **10.49**;

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **123.15**.

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.

21.11.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров