

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: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 четвъртото 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 консолидиран финансов отчет на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД за посочения период.

1.1 Анализ на активите на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД

Към 31.12.2024 г. активите на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД са в размер на 34 907 хил. лв., или с 0.87% повече от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	4121	-		11.81%
Репутация	14174	-		40.61%
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-		0.00%
Общо нетекущи активи	18 295	-	-	52.41%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	2378	20450	-88.37%	6.81%
Вземания от свързани лица	8016	7904	1.42%	22.96%

Краткосрочни финансови активи	6200	6200	0.00%	17.76%
Пари и парични еквиваленти	8	8	0.00%	0.02%
Предплатени разходи	10	43	-76.74%	0.03%
Общо текущи активи	16 612	34 605	-52.00%	47.59%

Общо активи	34 907	34 605	0.87%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

Към края на четвъртото тримесечие на 2024г. дружеството отчита нетекущи активи в размер на 18 295 хил. лв. През разглеждания период текущите активи на дружеството намаляват с 52%, като това се дължи на спад в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1250	1250	0.00%	3.58%
Натрупана печалба/ загуба	7230	8074	-10.45%	20.71%
Общо собствен капитал	8 480	9 324	-9.05%	24.29%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочна част на облигационен заем	25000	25000	0.00%	71.62%
Отсрочени данъци, нетно	619	-		1.77%
Общо нетекущи пасиви	25 619	25 000	2.48%	73.39%
Текущи пасиви				
Заеми	506	213	137.56%	1.45%
Търговски и други задължения	302	68	344.12%	0.87%
Общо текущи пасиви	808	281	187.54%	2.31%
Общо пасиви	26 427	25 281	4.53%	75.71%
Общо собствен капитал и пасиви	34 907	34 605	0.87%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. собственият капитал е в размер на 8 480 хил. лв., което представлява спад от 9.05% спрямо края на предходното тримесечие. Изменението се дължи на спад във финансовия резултат.

Към 31.12.2024г. емитентът отчита нетекущите пасиви в размер на 25 619 хил. лв., формирани основно от емитирания облигационен заем. Текущите пасиви нарастват със 187.54% до 808 хил. лв. Ръст има в краткосрочните заеми и в търговските и други задължения. Като цяло пасивите нарастват с 4.53% до 26 427 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Печалба от основна дейност	6229	-	
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-692	2433	-128.44%
Разходи за външни услуги	-219	-	
Разходи за персонал	-20	-	
Други разходи	-14	-	
Печалба/ Загуба преди данъци	5284	2433	117.18%
Разход за данък върху дохода	-	-243	-100.00%
Изменение на отсрочени данъци, нето	-619	-	
Печалба/ Загуба за годината	4665	2190	113.01%
Общо всеобхватен доход (загуба)	4665	2190	113.01%

Към 31.12.2024г. КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 6 229 хил. лв. Негативно влияние през периода оказват основно разходите за външни услуги. Нетният резултат от лихвите е загуба в размер на 692 хил. лв. В крайна сметка дружеството излиза на печалба преди данъци от началото на годината в размер на 5 284 хил. лв. в резултат на реализираната печалба от преоценки и промяна в справедливата стойност. Отчитайки промените при отсрочените данъци дружеството завършва на всеобхватен доход в размер на 4 665 хил.лв.

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	Q4 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	20.5594	123.1495
Бърза ликвидност	17.6163	50.3737
Незабавна ликвидност	7.6832	22.0925
Абсолютна ликвидност	0.0099	0.0285

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента се влошават 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	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.7339	0.7224
Общ дълг/Активи	0.7571	0.7306
Общ дълг/Собствен капитал	3.1164	2.7114
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.1164	3.7114

Към 31.12.2024г. 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.

На 14.01.2025г. бе проведено общо събрание на облигационерите, на което бе взето решение за промяна в обезпечението по емисията, като заедно с действащата застраховка „Облигационни емисии“ да бъде учредена първа по ред ипотека върху недвижими имоти, собственост на БС БИЛД ИНВЕСТ ЕООД, ЕИК 207865247 дружество 100% собственост на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД, като след промяната емисията ще бъде обезпечена както следва:

I. Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на БС БИЛД ИНВЕСТ ЕООД, а именно: Поземлен имот с идентификатор 77195.710.221 с площ 11 450 кв.м., находящ се в гр. Хасково, общ. Хасково, обл. Хасково и Поземлен имот с идентификатор 77195.706.504 с площ 12 109 кв.м., находящ се в гр. Хасково, общ. Хасково, обл. Хасково, с всички в тях сгради, подобрения и приращения;

II. Застраховка „Облигационни емисии“ при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между стойността на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти (съгласно точка I.) до сумата на сбора от дължимите главница и договорна лихва по Емисията.

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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.7571 (**75.71%**);

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **5.72**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **20.56**.

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.

28.03.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров