



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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 първото тримесечие на 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на Групата на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД са в размер на 34 145 хил. лв., или с 2.18% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	4121	4121	0.00%	12.07%
Репутация	14174	14174	0.00%	41.51%
Общо нетекущи активи	18 295	18 295	0.00%	53.58%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	1461	2378	-38.56%	4.28%
Вземания от свързани лица	8112	8016	1.20%	23.76%
Краткосрочни финансови активи	6200	6200	0.00%	18.16%

Пари и парични еквиваленти	41	8	412.50%	0.12%
Предплатени разходи	36	10	260.00%	0.11%
Общо текущи активи	15 850	16 612	-4.59%	46.42%

Общо активи	34 145	34 907	-2.18%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Към края на първото тримесечие на 2025г. Групата отчита нетекущи активи в размер на 18 295 хил. лв. Не се наблюдава изменение при тях. През разглеждания период текущите активи на Групата намаляват с 4.59%, 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	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	1250	1250	0.00%	3.66%
Натрупана печалба/ загуба	7061	7230	-2.34%	20.68%
Общо собствен капитал	8 311	8 480	-1.99%	24.34%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочна част на облигационен заем	25000	25000	0.00%	73.22%
Отсрочени данъци, нетно	619	619	0.00%	1.81%
Общо нетекущи пасиви	25 619	25 619	0.00%	75.03%
Текущи пасиви				
Заеми	160	506	-68.38%	0.47%
Търговски и други задължения	55	302	-81.79%	0.16%
Общо текущи пасиви	215	808	-73.39%	0.63%
Общо пасиви	25 834	26 427	-2.24%	75.66%
Общо собствен капитал и пасиви	34 145	34 907	-2.18%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2025г. собственият капитал е в размер на 8 311 хил. лв., което представлява спад от 1.99% спрямо края на предходното тримесечие. Изменението се дължи на спад във финансовия резултат.

Към 31.03.2025г. емитентът отчита нетекущите пасиви в размер на 25 619 хил. лв., формирани основно от емитирания облигационен заем. Не се наблюдава промяна при тях. Текущите пасиви намаляват със 73.39% до 215 хил. лв. Спадат както краткосрочните заеми, така и търговските и други задължения. Като цяло пасивите намаляват с 2.24% до 25 834 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-83	-138	-39.86%
Разходи за външни услуги	-81	-96	-15.63%
Разходи за персонал	-5	-5	0.00%
Печалба/ Загуба преди данъци	-169	-239	-29.29%
Печалба/ Загуба за годината	-169	-239	-29.29%
Общо всеобхватен доход (загуба)	-169	-239	-29.29%

Към 31.03.2025г. Групата на КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД реализира резултат от финансовата дейност - загуба в размер на 83 хил. лв. Влияние през периода оказват и разходите за външни услуги. Въпреки че резултатът е отрицателен, все пак се наблюдава подобрение в нетните разходи спрямо съпоставимия период на 2024г. В крайна сметка Групата излиза на загуба от началото на годината в размер на 169 хил. лв. на фона на загуба от 239 хил. лв. година по-рано.

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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	73.7209	20.5594
Бърза ликвидност	66.9256	17.6163
Незабавна ликвидност	29.0279	7.6832
Абсолютна ликвидност	0.1907	0.0099

В края на първото тримесечие на 2025г. 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	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.7503	0.7339
Общ дълг/Активи	0.7566	0.7571
Общ дълг/Собствен капитал	3.1084	3.1164
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	4.1084	4.1164

Към 31.03.2025г. повечето от разгледаните показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошава се показателят Дългосрочен дълг/Активи.

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 е 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.7566 (**75.66%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **5.71**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **73.72**.

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.

20.06.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров