

**Междинен консолидиран доклад за дейността на
"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД, съдържащ информация за важни събития,
настъпили през четвърто тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във
финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред
които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година
(01.10.2024г. – 31.12.2024г.), съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК**

Обща информация за Дружеството, преглед на развитието, резултатите от дейността и състоянието на дружеството и влияние на важните събития за „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД, настъпили през четвърто тримесечие на 2024г. върху резултатите в междинния консолидиран отчет

Групата на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД включва дружеството-майка и дъщерно дружество „БС Билд Инвест“ ЕООД.

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД (Дружеството - майка) е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, офис 9.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основният предмет на дейност на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД включва 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.

Към 31.12.2024г. акционерният капитал на Групата е в размер на 1 250 000 лева, разпределен в 12 500 броя поименни акции с номинал 100 (сто) лева. Акциите на Дружеството са обикновени безналични акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

Система на управление е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите, състоящ се от трима членове с мандат от 5 години, единият от които е изпълнителен директор.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Групата към 31 декември 2024 г., са:

„Ключ България“ ЕООД

Крайният ултимативен собственик е Северкооп – Гъмза Холдинг АД, чиито инструменти на собствения капитал се търгуват на Българската фондова борса.

През представените отчетни периоди "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД упражнява контрол и включва в консолидацията следното дружество:

- „БС Билд Инвест“ ЕООД гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност покупка и строеж на недвижими имоти, извършване на строителни, монтажни, ремонтни дейности, инвестиране в недвижими имоти, застрояване на терени, покупко-продажба на имоти, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид в страната и чужбина, внос и износ, търговско представителство и посредничество, придобиване на дялове в други дружества, придобиване и отчуждаване на движими и недвижими вещи и вещни права, услуги и всякаква друга дейност, незабранена от закона.

Към 31 декември 2024 г. в групата на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД работят 2 служители, съответно на граждански договор и договор за управление.

Отчетите на дружеството-майка и на дъщерното дружество, включени в консолидацията, са изготвени към 31 декември 2024 г.

Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 .

Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа X3News: <https://www.x3news.com/>, както и на електронната си страница: <https://campusproperty.eu/>.

Важни събития за Групата, настъпили през периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.

На 26.01.2024 г. дружеството привлече при условията на частно предлагане емисия облигации в размер на 25 млн. лева.

На 06.02.2024 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията, е вписано решението за промяна на седалището и адреса на управление на дружеството, съгласно Протокол от 18.12.2023г. на едноличния собственик на капитала „Ключ България“ ЕООД. През отчетното тримесечие в дружеството не са настъпвали други съществени събития.

С решение на Съвета на директорите от 10.06.2024г., дяловете на дъщерно дружество „Еуробилд“ ЕООД са обявени за продажба, поради което са отнесени във „Финансови активи, обявени за продажба“ по справедлива стойност, на база изготвена пазарна оценка.

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. са закупени акции с цел търговия в размер на 3 245 хил.лв. Реализирана е продажба на финасовите активи, държани за търгуване, от което е реализирана печалба в размер на 57 хил.лв.

Съгласно подписан договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 15.11.2024г., дружеството придобива дяловете на „БС Билд Инвест“ ЕООД. Промяната в едноличния собственик на капитала е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 21.11.2024г.

Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период

В резултат на решенията на общото събрание на облигационерите от 14.01.2025г., се правят промени в следните параметри:

- Обезпечението става 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.

През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения

застрахователен договор и застраховката е валидна.

Не са налице други значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете, оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или "Общи" рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

Ликвидните рискове са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и свързаните дружества от икономическата група.

Няма сключвани или променяни сделки със свързани лица, които да не са оповестени в Пояснение 23, 23.1, 23.2 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” ЕАД няма предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 23, 23.1, 23.2 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” ЕАД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т.19, 19.1, 19.2 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

През м.08.2024 г. са сключени предварителни договори за покупка на акции. Извършени са авансови преводи в размер на 2 100 хил.лв. със срок за прехвърляне на акциите 20.06.2024г. През м.12.2024г. са подписани анекси към предварителните договори за покупка на акции, като срокът за изпълнение е удължен до 20.06.2025г.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия консолидиран доклад за разглеждания период, Групата реализира текуща печалба в размер на 4 665 хил.лв, произтичаща от дейността на Групата. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на Групата е 34 907 хил.лв., а собственият капитал възлиза на 8 480 хил.лв.

Информация за междинния отчет

На междинния консолидиран финансов отчет на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” ЕАД за четвърто тримесечие на 2024г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

28.02.2025 г.

гр. София

С уважение: **GEORGI STEFANOV**
GEORGIEV
Digitally signed by
GEORGI STEFANOV
GEORGIEV
Date: 2025.02.28
11:22:29 +02'00'
/ Георги Георгиев/