

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ" АД

**съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от
17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода
01.01.2025 г. – 31.03.2025 г.**

Обща информация за Дружеството

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България, учредено с учредителен протокол на 23.12.2015 г., като е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 05.01.2016г. Седалището и адресът на управление е в гр. София, район Студентски, 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" АД 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 31.03.2025 г. капиталът на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД е в размер на 1 500 000,00 лева, разпределен в 12 500 броя безналични 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.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

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 " Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.03.2025 г.

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.

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

На 11.04.2025 г. след проведено извънредно Общо събрание на акционерите, се взеха следните решения:

I. Дружеството продължава дейността си като акционерно дружество с наименование „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД.

II. Да се промени вида на акциите на Дружеството от налични поименни акции в безналични поименни акции с право на глас.

III. Допускане на "КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ" АД до сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТФ- София- многостранна система за търговия, организирана от Капман АД, при спазване на изискванията на закона и подзаконовата нормативна уредба по прилагането му, вкл. но не само на Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF-SOFIA).

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

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД

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.

Очаква се военният конфликт „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, напримерот потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на ежедневна база, както и че далгосрочното въздействие може също да повлияе на обемите на търговия, парични потоци, рентабилността и др. Некоригиращите последващи събития не оказват влияние върху оценката на активите и пасивите към датата на баланса. Това се отнася, наред с други съображения, и до оценки, включително обезценка на активи, справедливи стойности и провизии.

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” АД 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” АД 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 случай, 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 19, 19.1, 19.2 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2025 г. – 31.03.2025 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД няма предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 19, 19.1, 19.2 от Междинния

индивидуален финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2025 г. – 31.03.2025 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т.15, 15.1 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към края на първото тримесечие активите на дружеството възлизат на 34 169 хил.лв.

Собственият капитал към 31.03.2025г. е в размер на 8 335 хил.лв.

Нетната печалба за периода е (166) хил.лв.

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, които не са намерили отражение в настоящия финансов отчет.

След датата на финансовия отчет до датата на неговото одобряване не са настъпили съществени некоригиращи събития.

Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква същестрени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Дружеството не е извършило плащания за увеличаване на капитала в дъщерни предприятия.

Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността, ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

29.04.2025 г.

гр. София

За „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД:

GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed by
GEORGI STEFANOV
GEORGIEV
Date: 2025.04.29
14:18:55 +03'00'

/ Георги Георгиев/