

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Информация за дружеството

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България и е вписано в Търтовския регистър към Агенция по вписванията със седалище и адрес на управление 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. Основната 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 датата на настоящия междинен финансов отчет капиталът на " Кампус Пропърти Дивелъпмънт " АД е в размер на 1 250 000,00 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.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящ се от трима членове с мандат от 5 години.

Към 31.03.2025 г. Съвета на директорите на Дружеството е в следния състав:

- „Ключ България“ ЕООД, ЕИК 147125200, представлявано от Георги Стефанов Георгиев
- „Устрем Холдинг“ АД, ЕИК 831717584, представлявано от Явор Венциславов Ангелов
- Георги Стефанов Георгиев – Изпълнителен директор

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

“ Кампус Пропърти Дивелъпмънт ” АД се представлява от Изпълнителния директор Георги Стефанов Георгиев.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 31 март 2025 г., са:

„Ключ България“ ЕООД 100,00 %

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към датата на одобрение на междинния финансов отчет са:

„Ключ България“ ЕООД 98,00 %

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на индивидуалния междинен финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и

Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2023 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия самостоятелен 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.

Промени в счетоводната политика

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2023 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

2.2. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

2.3. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Списъкът с промените в стандартите е, както следва:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

3.3. Приложима мерна база

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

4. Значими счетоводни политики

4.1. Общи приложения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този междинен финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към междинния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е българският лев.

4.4. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми

и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

4.5. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.5.1. Дългосрочни инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, включително преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка. Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния междинен финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Асоциирано предприятие е предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно, нито смесено предприятие на инвеститора. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази дейност. Обикновено значително влияние се упражнява, когато инвеститорът притежава 25 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвестирано.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества се прилага "датата на сключване" на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола или значителното влияние върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя на ред "Печалба от продажба на дъщерни дружества" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Приходите от дивиденди, свързани с дългосрочните инвестиции се признават като текущи приходи и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към статията "Финансови приходи и разходи".

4.5.2. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 март 2025 г.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

- лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления за финансова дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

4.5.3. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

4.5.4. Резерви и неразпределена печалба

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения. Другите резерви на Дружеството включват законов и допълнителен резерв, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите на Дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството. Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

4.5.5. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в нормативната уредба, в този междинен финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

4.5.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с покупко – продажба на вземания, финансови активи и дъщерни дружества.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти. Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.5.7. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други Дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.5.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се

капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2024 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2023 г. той също е бил 10 %. За 2025 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.7. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Дружеството и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване. През текущия период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

4.8. Доход на акция

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и среднопретегления брой на обикновените поименни акции на Дружеството.

4.9. Финансови инструменти

4.9.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива

стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските и други вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от обезценка, нетно“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги,

извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията за обезценка, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания.

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Дружеството счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Съгласно изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, следва да се използва повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания. Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този

подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в третата категория.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалби и загуби от обезценка, нетно“.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент). Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.12.

4.11.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Дружеството.

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.12.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За Търговски и други вземания Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството

използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това, когато Дружеството прецени, че за краткосрочните вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година има наличие на нисък кредитен риск, който е нисък те се обезценяват с 1%.

Краткосрочните вземания от свързани лица, за които Дружеството установи наличие на кредитен риск се обезценяват с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички дългосрочни вземания или такива на които им е изтекла давността или не са били погасени в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Към датата на изготвяне на текущия финансов отчет ръководството на Дружеството е установило, че няма наличие на кредитен риск от събиране на бъдещите парични потоци от погасяване на вземанията му, в резултат на което те не са обезценени.

4.12.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Приходи и разходи от операции с финансови активи

	31.03.2025 хил.лв.	31.03.2024 хил.лв.
Приходи от продажба на ФА	3	-
Приходи от глоби и неустойки	53	-
Приходи от лихви	105	85
Приходи от операции с ФА	161	85
Разходи от продажба на ФА	(5)	-
Разходи за лихви	(239)	(223)
Разходи от операции с ФА	(244)	(223)
Други финансови разходи	-	-
Резултат от финансова дейност	(83)	(138)

6. Разходи за външни услуги

	31.03.2025	31.03.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Застраховка	(18)	(24)
Одиторски и счетоводни услуги	(13)	(5)
Юридически услуги	-	(1)
Такса довереник на облигационерите	(6)	(28)
Такса инвестиционна услуга	-	(24)
Такса БФБ и КФН	(6)	(10)
Такса ЦД	(1)	(2)
Такси други	(25)	(1)
Други	(9)	(1)
ОБЩО	(78)	(96)

7. Разходи за персонал

	31.03.2025	31.03.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Разходи за заплати	(5)	(5)
Разходи за осигурителни вноски	-	-
ОБЩО	(5)	(5)

8. Доход на една акция

	31.03.2025	31.03.2024
Финансов резултат в лева	(166 577.73)	(238590.66)
Средно-претеглен брой акции	12 500	12 500
Доход на една акция	(13.32)	(19.09)

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	31.03.2025 г.			31.12.2024 г.		
	% на участието	Брой дялове	Стойност в хил.лв.	% на участието	Брой дялове	Стойност в хил.лв.
БС Билд Инвест ЕООД	100	4 126 000	18 300	100	4 126 000	18 300
ОБЩО			18 300			18 300

Инвестициите в дъщерни предприятия към 31.03.2025г. са отразени по метода на себестойността.

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.

През 2025 г. и 2024 г., Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни ангажименти, свързани с инвестициите си в дъщерни предприятия.

10. Финансови активи

10.1. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Дружеството включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

	31.03.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Финансови активи, обявени за продажба	6 200	6 200
ОБЩО	6 200	6 200

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на изготвена пазарна оценка на дяловете в дъщерно предприятие, обявено за продажба през 2024г.

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	31.03.2025 хил.лв.	31.12.2024 хил.лв.
Инвестиции в акции и дялове	6 200	6 200
ОБЩО	6 200	6 200

11. Предплатени разходи

	31.13.2025 хил.лв.	31.12.2024 хил.лв.
Краткосрочна част на предплатени разходи		
Застраховка по облигационен заем	17	9
Такса довереник на облигационерите	19	
Поддръжка на уеб сайт	-	1
ОБЩО	36	10

Предплатените разходи представляват предплатени разходи за застраховка по облигационен заем за период 01.04.2025-25.07.2025г. и предплатена такса на довереник на облигационерите до 31.12.2025г.

12. Търговски и други вземания

	31.03.2025 хил.лв.	31.12.2024 хил.лв.
Аванси за покупка на финансови активи	1 100	2100

Договор за цесия	296	250
Неустойка по договор	55	27
Данъци за възстановяване	10	1
ОБЩО	1 461	2 378

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Срокът за продибиване на финасови активи по преведените аванси е до 20.06.2025г.

13. Пари и парични еквиваленти

	31.03.2025	31.12.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Парични средства в разплащателни сметки	40	7
ОБЩО	40	7

Няма блокирани парични средства.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е представен по неговата номинална стойност. Регистрираният капитал е 1 250 000 лв. , разпределен на 12 500 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност от 100 лева всяка. Едноличен собственик на акциите към 31.03.2025 г. е „Ключ България“ ЕООД.

	31.03.2025	31.12.2024
Брой издадени и напълно платени акции/дялове:		
В началото на годината	12 500	12 500
Общ брой акции, напълно платени в края на периода	12 500	12 500

15. Дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	31.03.2025	31.12.2024
		хил.лв.	хил.лв.
Дългосрочна част на заеми			
Облигационен заем	15.1	25 000	25 000
		25 000	25 000
Краткосрочна част на заеми			
Облигационен заем – главница	15.1	-	-
Облигационен заем - лихва	15.1	160	506

	160	506
Общо заеми	25 160	25 506

15.1. Облигационен заем

На 26.01.2024 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД издава облигация с ISIN код BG2100002240 - 25 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 25 000 000 лв. (двадесет и пет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 26.07.2024 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.01.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 26.07.2027 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 26.01.2032 г.

Начислените лихви към облигационерите за 2024 г. са в размер на 1 120 хил.лв. Начислените лихви към облигационерите за първо тримесечие на 2025 г. са в размер на 239 хил.лв.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на дружеството в дългосрочен план, погасяване на задължения на дружеството или на негови дъщерни дружества.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на инвестициите на Дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

16. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	31.12.2024	Парични изменения	Други изменения*	31.03.2025
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Облигационен заем	25 506	(585)	239	25 160
Общо	25 506	25 000	239	25 160

* Другите изменения включват начисления на лихви, продажба на вземания и получени суми по договори за заем.

17. Търговски и други задължения

	31.03.2025	31.12.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Задължение по договор за покупка на дружествени дялове	47	300
Граждански договор	6	-
Задължения към персонала	2	2
ОБЩО	55	302

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

18. Разходи/Икономия за данъци

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10 % съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка:

	31.03.2025	31.12.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	(166)	5 278
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(17)	(528)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	(2)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	6 196	6 196
Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	(619)	(619)
Разход за текущ данък	-	-
Разход за отсрочен данък	(619)	(619)

19. Свързани предприятия

Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви, договори за цесии и други. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

19.1. Сделки със свързани лица

	31.03.2025	31.12.2024
	хил.лв.	хил.лв.
<u>Сделки с други предприятия</u>		
<u>Вземания</u>		
Предоставени заеми	3	3 692

Възстановени предоставени заеми	-	-
Начислени лихви по заеми и вземания	78	292
Платени лихви	(10)	(115)
Обороти през периода	71	3 869

Задължения

Начислени лихви по заеми	-	-
Платени лихви	-	-
Обороти през периода	-	-

31.03.2025 **31.12.2024**
хил.лв. **хил.лв.**

Сделки със собственици

Вземания

Предоставени заеми	-	2
Постъпления по предоставен заем	-	(2)
Начислени лихви	27	109
Обороти през периода	27	109

Задължения

Начислени лихви по заеми	-	-
Платени лихви	-	-
Обороти през периода	-	-

Сделки с ключов управленски персонал

Управленски договори – възнаграждения	5	20
Осигурителни вноски	-	-
Изплатени възнаграждения по управленски договори и осигурителни вноски	(5)	(19)
Обороти към края на периода	-	1

19.2. Разчети със свързани лица

Към 31 март 2025 г., Дружеството има вземания от и задължение към свързани лица, както следва:

31.03.2025 **31.12.2024**
хил.лв. **хил.лв.**

Текущи вземания:

Вземания по договори за заем	6 179	6 107
По договор за покупко-продажба на ФА	1 953	1 926
Общо вземания от свързани лица	8 132	8 033

Текущи задължения към :

Дъщерни предприятия, в т.ч.	-	-
Задължения по договори за заем	-	-
Задължения към ключов управленски	2	2

персонал, в т.ч.

Неизплатени възнаграждения

2

2

Общо задължения към свързани лица

2

2

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година.

Вземанията от свързани лица по договори за заем са при годишен лихвен процент от 6% и срок за погасяване до 31.12.2025г.

20. Безналични сделки

През текущия отчетен период Дружеството не е осъществявало сделки, при които заплащането да е извършено чрез прихващане и да не е отразено в отчета за паричните потоци.

21. Условни активи и условни пасиви

Към 31 декември 2024 г. няма предявени правни искове от и към Дружеството. Дружеството е оповестило данъчните си задължения към 31.03.2025 г. в пояснение 18. Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет.

22. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи

31.03.2025

31.12.2024

хил.лв.

хил.лв.

Търговски и други вземания

1 461

2 378

Вземания от свързани лица

8 132

8 033

Финансови инструменти

6 200

6 200

Предплатени разходи

36

10

Пари и парични еквиваленти

40

7

15 869

16 628

Финансови пасиви

31.03.2025

31.12.2024

хил.лв.

хил.лв.

Получени заеми

25 000

25 000

Задължения за лихви по заеми

160

506

Задължения за данъци върху дохода

-

-

Отсрочени данъчни пасиви

619

619

Търговски и други задължения

55

302

25 834

26 427

Вижте Пояснение 4 информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 4.9. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 23.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 22. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

23.1. Анализ на кредитния риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.03.2025	31.12.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	1 461	2 378
Вземания от свързани лица	8 132	8 033
Финансови инструменти	6 200	6 200
Предплатени разходи	36	10
Пари и парични еквиваленти	40	7
	15 869	16 628

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

За Търговски и други вземания Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за

неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това, когато Дружеството прецени, че за краткосрочните вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година има наличие на нисък кредитен риск, който е нисък те се обезценяват с 1%.

Краткосрочните вземания от свързани лица, за които Дружеството установи наличие на кредитен риск се обезценяват с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички дългосрочни вземания или такива на които им е изтекла давността или не са били погасени в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Към датата на изготвяне на текущия финансов отчет ръководството на Дружеството е установило, че няма наличие на кредитен риск от събиране на бъдещите парични потоци от погасяване на вземанията му, в резултат на което те не са обезценени.

23.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 март 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил.лв.	Между 6 и 12 месеца хил.лв.	От 1 до 5 години хил.лв.	Над 5 години хил.лв.
Облигационен заем	444	452	17 912	10 447
Търговски и други задължения	100	60	469	84
Общо	544	512	18 381	10 531

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил.лв.	Между 6 и 12 месеца хил.лв.	От 1 до 5 години хил.лв.	Над 5 години хил.лв.
Търговски и други задължения	585	444	15 637	13 173
Други заеми	408	65	531	65
Общо	993	509	16 168	13 238

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, включително дължими лихвени плащания по облигация, застрахователни вноски по облигационен заем, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси, финансови инструменти и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

24. Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в

цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови активи към 31 март 2025 г. и 31 декември 2024 г. , оценявани периодично по справедлива стойност:

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
31 март 2025 г.				
Дългосрочни финансови активи	-	-	18 300	18 300
Краткосрочни финансови активи	-	-	6 200	6 200
Инвестиционни имоти	-	-	-	-
31 декември 2024 г.				
Дългосрочни финансови активи	-	-	18 300	18 300
Краткосрочни финансови активи	-	-	6 200	6 200
Инвестиционни имоти	-	-	-	-

Финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) се определя на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД съответно към 31.03.2025 г.

Финансови активи (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) се определя, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираният оценител при изготвяне на оценките използва метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираният оценител избира най-добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях.

Финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други.

25. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и

- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31.03.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	8 335	8 501
Капитал	8 335	8 501
Финансови пасиви	25 834	26 427
- Пари и парични еквиваленти	(40)	(7)
Нетен дълг	25 794	26 420
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	34 129	34 921
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	75,58 %	75,66 %

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

26. Изявление във връзка с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД не е изложен на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата не е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си.

За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

27. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвени нива

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса.

За финансовата година дружеството е било изложено на кредитен риск. Дейността му е финансирана и с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

28. Събития след края на отчетния период

На 11.04.2025 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите, **на което са взеха следните решения:**

- Дружеството продължава дейността си като акционерно дружество с наименование „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД.
- Да се промени вида на акциите на Дружеството от налични поименни акции в безналични поименни акции с право на глас.
- 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 MTFSOFIA).

Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 25.04.2025г.

Не са налице други значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват оповестяване или корекция на финансовия отчет.

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовия отчет към 31 март 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29.04.2025г.