

Междинен консолидиран финансов отчет

КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ АД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Консолидиран отчет за финансовото състояние	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към консолидирания финансов отчет	7

Консолидиран отчет за всеобхватния доход към 30 юни 2026

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	7	(98)	(118)
Разходи за външни услуги	8	(39)	(64)
Разходи за персонала	9	(5)	(5)
Други разходи	10	(10)	(11)
Печалба за периода преди данъчно облагане		(152)	(198)
Разходи/икономия за данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(152)	(198)
Общ всеобхватен доход, отнасящ се до:			
Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка		(152)	(198)
Доход на акция в лв.	11	(12.19)	(15.92)

Съставил :
Диана Манолова
Дата на съставяне: 26.08.2026 г.

Diana
Nikolova
Manolova

Digitally signed by
Diana Nikolova
Manolova
Date: 2026.08.26
15:52:51 +03'00'

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI
STEFAN
OV
GEORGIE
V

Digitally signed
by GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV
Date:
2026.08.26
16:02:13
+03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	12.1	2 107	2 107
Репутация	6	7 247	7 247
Нетекущи активи		9 354	9 354
Текущи активи			
Незавършено производство	14	87	87
Търговски и други вземания	15	835	792
Вземания от свързани лица	22.2	4 094	4 345
Краткосрочни финансови активи	13.1	3 174	3 174
Предплатени разходи	16	9	6
Пари и парични еквиваленти	17	32	17
Текущи активи		8 231	8 421
ОБЩО АКТИВИ		17 585	17 775

Съставил :
Диана Манолова
Дата на съставяне: 26.08.2026 г.

Diana
Nikolova
Manolova

Digitally signed
by Diana Nikolova
Manolova
Date: 2026.08.26
15:55:10 +03'00'

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI
STEFAN
OV
GEORGI
EV

Digitally signed
by GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV
Date:
2026.08.26
16:02:36
+03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	639	639
Резерви	18.2	64	64
Натрупана печалба		3 633	3 761
Непокрита загуба		(35)	(11)
Собствен капитал, принадлежащ на групата		4 301	4 453
Неконтролиращо участие		-	-
Общо собствен капитал		4 301	4 453
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочна част на облигационен заем	19	12 782	12 782
Отсрочени данъци, нетно	20	317	317
Нетекущи пасиви		13 099	13 099
Текущи пасиви			
Краткосрочна част на облигационен заем	19	172	170
Търговски и други задължения	21	13	53
Текущи пасиви		185	223
Общо пасиви		13 284	13 322
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		17 585	17 775

Съставил :
Диана Манолова
Дата на съставяне: 26.08.2026 г.

Diana
Nikolova
Manolova

Digitally signed by
Diana Nikolova
Manolova
Date: 2026.08.26
15:57:31 +03'00'

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI
STEFAN
OV
GEORGI
EV

Digitally signed by
GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV
Date:
2026.08.26
16:02:53
+03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 30 юни 2026 г.

Всички суми са представени в хил. евро	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Кампус Пропърти Дивелгпмънт АД						
	Акции	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	639	-	64	3 750	4 453	-	4 453
Печалба за периода	-	-	-	(152)	(152)	-	(152)
Общо всеобхватен доход за периода	639	-	-	3 598	4 301	-	4 301
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	639	-	64	3 598	4 301	-	4 301

Съставил:
Диана Манолова

Дата на съставяне : 26.08.2026 г.

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed by
GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV
Date: 2026.08.26
16:03:09 +03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2025 г.(продължение)

Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Кампус Пропърти Дивелгпмънт АД							
Всички суми са представени в хил. евро	Акционери	Премиен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращи участия	Общо собствени капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	639	-	-	3 697	4 336	-	4 336
Печалба за периода	-	-	-	117	117	-	117
Общо всеобхватен доход за периода	639	-	-	3 814	4 453	-	4 453
Други изменения	-	-	64	(64)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	639	-	64	3 750	4 453	-	4 453

Съставил : Диана Манолова
Дата на съставяне : 26.08.2026 г.

Изпълнителен директор : Георги Георгиев
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2026.08.26 15:59:11 +03'00'

Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.08.26 16:03:27 +03'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци към 30 юни 2026г.

Пояснение	30.06.2026 хил. евро	30.06.2025 хил. евро
Оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(84)	(37)
Предоставени заеми	(1181)	-
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	274	-
Получени лихви	45	5
Постъпления от продажба на финансови инструменти	-	-
Плащания за придобиване на финансови инструменти	-	-
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(5)	(5)
Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	11	5
Платен/възстановен корпоративен данък	-	-
Други постъпления/плащания - нетно	1151	485
Нетен паричен поток от оперативна дейност	211	453
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиции	-	-
Постъпления от бизнескомбинации	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	(129)
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	(129)
Финансова дейност		
Получени заеми	-	-
Плащания по заеми	-	-
Платени лихви и такси	(196)	(300)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(196)	(300)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	15	24
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	17	4
Пари и парични еквиваленти в края на периода	32	28

Съставил :
Диана Манолова

Дата на съставяне : 26.08.2026 г.

Diana
Nikolova
Manolova

Digitally signed by
Diana Nikolova
Manolova
Date: 2026.08.26
16:00:16 +03'00'

Изпълнителен директор :
Георги Георгиев

GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed
by GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV
Date: 2026.08.26
16:03:45 +03'00'

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Информация за Групата

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

Към 30.06.2026г. "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД (Дружеството - майка) е 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" 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 30.06.2026г. акционерният капитал на Групата е в размер на 639 114.85 евро, който е внесен изцяло, разпределен в 12 500 броя поименни акции с номинал 51.13 евро. Акциите на Дружеството са обикновени безналични поименни 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 30 юни 2026 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" АД 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.

Дейността на групата на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД към 30 юни 2026 г. се осъществява от един служител по договор за управление и контрол и лице, нанасяно по граждански договор.

Отчетите на дружеството-майка и на дъщерното дружество, включени в консолидацията, са изготвени към 30 юни 2026 г.

1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД е акционерно дружество съгласно българския Закон към 30.06.2026 г.

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 30 юни 2026 г. е в 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 30 юни 2026 г., са:

„Ключ България“ ЕООД 98,00 %

1.2. Структура на Групата

Структурата на Групата включва "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД, като дружество-майка, и посоченото по-долу дъщерно дружество:

Наименование на дъщерното дружество	30.06.2026 % участие	31.12.2025 % участие
„БС Билд Инвест“ ЕООД	100.00	100.00

Дружеството-майка и дъщерното дружество извършват своята дейност на територията на Република България.

2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният годишен финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Действащо предприятие

Консолидирания финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. През отчетния период продължава военният конфликт между Русия и Украйна, но доколкото Групата няма сделки и разчти с клиенти от тези две държави, то нейното ръководство счита, че това събитие не оказва пряк ефект върху Групата, но във връзка с несигурността и продължителността на конфликта, ръководството на Групата, не разполага с точна оценка относно икономическите последици.

Военният конфликт в Близкия изток, също се очаква да повлияе в бъдеще върху резултатите и финансовото състояние на групата.

Въпроси, свързани с климата

Ръководството на Групата се стреми да сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда и да се постигне устойчивост на енергийната ефективност, водено от стремежа да управлява в съответствие с глобалните усилия, така че цялостната дейност да отговаря на основните характеристики на идеята за устойчивост на енергийната ефективност, намаляване на въглеродния интензитет и отпечатък.

Дейността на Групата не е свързана с отделяне на преки и непреки емисии на въглероден двуокис в атмосферата. Предвид това не може да бъде представена информацията относно емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид, както и относно интензитета на парниковите газове.

Рискове свързани с макроикономическата среда

Сегашната макроикономическа среда, особено в Европа, се характеризира с неособено позитивни тенденции, като отстъпление от пазарни позиции и рецесионни процеси при някои от водещите икономики, което оказва влияние на стопанската инициатива като цяло.

В конкретната среда икономическите субекти осъществяват дейност при условия на текущи лихвени нива, които евентуално биха могли да се повишат, като следствие от въздействието на различни фактори, включително инфлационни такива. Подобни промени биха довели до поскъпването на финансовите ресурси, нарастване на цената на финансирането, необходимостта от заделянето на по-голям оперативен ресурс за обслужване на задълженията и респективно създаване на предпоставки за нарастване на ликвидния риск.

За финансиране на дейността си, включително до края на отчетния период, Групата ползва съществен привлечен ресурс под формата на облигационен заем. В този смисъл промените на лихвените нива се отразяват върху цената на финансиране.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

За текущата финансова година групата е приела 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 нейната дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на групата 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.

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила на 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- 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;

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Списъкът с промените в стандартите е, както следва:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети 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;
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

3.3. Приложима мерна база

Настоящия консолидиран 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. Счетоводна политика

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

4.1. Общи приложения

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

Консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата 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

От 01.01.2026г. функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството е евро. 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 30 юни те се оценяват в евро, 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. Сумите в настоящия отчет са представени в хиляди евро, освен ако изрично не е посочено друго. Съпоставимите стойности, произтичащи от счетоводни данни в български левове, са представени при използване на фиксирания обменен курс 1 EUR = 1.95583 BGN.

Поради закръгляване до хиляди евро е възможно отделни междинни сборове да не съвпадат аритметично със сумата на компонентите. Тези разлики са технически и не влияят върху вярното и честно представяне на финансовата информация.

4.4. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 30 юни 2026 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена 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. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 30 юни.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка. Делът на неконтролиращото участие на Групата към края на отчетния период е показан в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата.

Групата определя два основни сегмента на опериране – Сегмент на Финансова дейност и Сегмент на опериране с недвижими имоти.

Сегментът на финансова дейност се характеризира с опериране в областта на инвестирането във финансови активи – финансови инструменти, краткосрочни и дългосрочни вземания и финансиране на дружествата от групата срещу насрещна престация лихва.

Сегментът на опериране с недвижими имоти се характеризира със закупуване и управление на недвижими имоти с цел бъдещо реализиране или отдаване под наем при значително по високи цени, с цел формиране на положителен финансов резултат.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

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

4.8.1. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Резултат от операции с инвестиционните имоти”.

4.8.2. Репутация

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в пояснение 6. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен за годината.

4.8.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.8.4. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Групата е определила стойностен праг от 358 евро, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Дълготрайните материални активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход. Частта от компонентата "преоценъчен резерв", отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента "неразпределена печалба" в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Земи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, както следва:

- сгради	25 години;
- превозни средства	4 години

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

- машини и оборудване	6,67 – 7,69 години;
- компютри, компютърно оборудване	2 години
- стопански инвентар и други	7 години

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

4.8.5. Други нематериални активи

Другите нематериални активи са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелства, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност.

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи икономически изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "други приходи от дейността" в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Амортизациите на нематериалните активи се начисляват на линейна база за срока на полезен живот на съответните активи. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- софтуер 2 години;

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

4.8.6. Акционерен капитал

Акционерен капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация на Дружеството – майка.

4.8.7. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнес комбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата. Към 31.12.2025г. е взето решение за разпределение на печалбата от 2024г. в размер на 125 хил.лв. към фонд „Резервен“.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

4.8.8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Към отчетната дата паричните средства са представени в евро.

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.

4.8.9. Задължения към наети лица

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.

4.8.10. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с приходи от лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания и други.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружествата от Групата признават 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 Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет 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.

4.8.11. 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.

4.8.12. 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 за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.8.13. 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 Групата. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

4.8.14. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2026 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2025 г. той също е бил 10 %. За 2026 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружествата от Групата прилагат 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 Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.8.15. Дивиденди

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период Групата не е разпределяла дивиденди.

4.8.16. Доход на акция

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.9.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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 Групата 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 вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“ в отчета за рекласификация 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:

- Групата 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. Групата класифицира в тази категория паричните средства, 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. Дружествата от Групата държат търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценяват по амортизирана стойност, като използват 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. Групата 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 котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват 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 и други вземания.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата 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.

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а загубата от обезценката и печалбата от обратно проявление на обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“.

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, 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 Групата не е определила 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).

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Всички разходи, свързани с лихви, се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.9.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

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 Групата 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

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, 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.

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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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 Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови 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 и пасиви

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 Дружествата от Групата.

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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. Информацията относно съществените предположения, оценки

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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

4.12.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 5. При изготвянето на консолидирания финансов 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. 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.

4.12.2. Ползен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 30 юни 2026 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.12.3. 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 стойността в употреба, ръководството на Групата 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 Групата 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.

4.12.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

4.12.5. Оценяване по справедлива стойност

За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасива отразява риска от неизпълнение на задължението. Ръководството използва за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти котирани цени на активен пазар. Ако липсват котирани цени Групата възлага оценки и на лицензирани оценители, притежаващи професионална компетентност за съответните активи. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията на справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба.

Изготвянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата се възлага на лицензирани оценители с необходимата квалификация.

Тези оценки по справедлива стойност могат да се различават от действителните цени, определени при справедлива пазарна сделка между информирани страни в края на отчетния период.

Ръководството на Групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в консолидирания отчет за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерно Дружество	30.06.2026		31.12.2025	
	Пряко участие	Размер на инвестицията в хил. евро	Пряко участие	Размер на инвестицията в хил. евро
БС Билд Инвест ЕООД	100,00	9 357	100,00	9 357

5.2. Покупка на „БС Билд Инвест“ ЕООД

Дружеството – майка придобива 100,00 % от капитала на дъщерното дружество „БС Билд Инвест“ ЕООД на 21.11.2024 г.

Покупната цена е в размер на 9 357 хил. евро /18 300 хил.лв./. Към датата на текущия финансов отчет Дружеството - майка е изплатило изцяло сумата.

6. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	хил. евро
Начално салдо 01 януари 2025 г.	7 247
Крайно салдо 31 декември 2025 г.	7 247
Крайно салдо 30 юни 2026 г.	7 247

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

7. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Приходи от лихви и неустойки	102	122
Разходи за лихви и неустойки	(199)	(237)
Други финансови разходи	(1)	(3)
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(98)	(118)

8. Разходи за външни услуги

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Застраховки	(11)	(16)
Одиторски и счетоводни услуги	(11)	(10)
Пазарна оценка	-	(1)
Такса довереник на облигационерите	(6)	(6)
Такса БФБ и КФН	(3)	(3)
Такса ЦД	(1)	(1)
Такси други	(1)	(14)
Други	(6)	(13)
	(39)	(64)

9. Разходи за персонал

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за заплати	(5)	(5)
	(5)	(5)

10. Други разходи

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Местни данъци и такси	(10)	(11)
	(10)	(11)

11. Доход на акция

	06.2026	06.2025
	в евро	в евро
Печалба подлежаща на разпределение	(152 327)	(198 957)
Средно-претеглен брой акции	12 500	12 500
Доход на една акция	(12.19)	(15.92)

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

12. Дълготрайни материални и нематериални активи

12.1. Имоти, машини и съоръжения

Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. имоти, машини и съоръжения на Групата са както следва:

	Земи хил.евро	Машини хил.евро	Общо хил.евро
Отчетна стойност:			
Салдо към 1 Януари 2025 г.	2 107	-	2 107
Придобити активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 107	-	2 107
Придобити активи	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	2 107	-	2 107

Към 30.06.2026 г., във връзка с обезпечение на облигациите на дружеството-майка, върху недвижимите имоти на Групата е наложена първа по ред договорна ипотека. Групата няма поети ангажименти за закупуването на имоти, машини и съоръжения.

13. Финансови активи

13.1. Краткосрочни финансови активи

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

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Финансови активи, обявени за продажба	3 174	3 174
ОБЩО	3 174	3 174

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

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.

	30.06.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Инвестиции в акции и дялове	3 174	3 174
ОБЩО	3 174	3 174

14. Материални запаси

Материалните запаси имат следния състав:

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Незавършено производство	87	87
ОБЩО	87	87

Незавършеното производство включва разходи по изготвяне на идейни проекти за изграждане на сгради в недвижими имоти, собственост на групата, находящи се в гр. Хасково.

15. Търговски и други вземания

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Краткосрочни търговски и други вземания		
Вземания по договори за заем	260	-
Предоставени аванси	267	310
Данъчни вземания	1	9
Неустойка по договор	306	473
Други вземания	1	-
ОБЩО	835	792

Всички вземания са краткосрочни. 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 Групата 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.

16. Предплатени разходи

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Краткосрочна част на предплатените разходи		
Застраховки	3	6
Такса довереник на облигационерите	6	-
ОБЩО	9	6

Предплатените разходи включват разходи за застраховка по облигационен заем до 25.07.2026г. в размер на 1 хил.евро, застраховка „Индустриален пожар“ до 08.10.2026г. в размер на 2 хил.евро, както и предплатена такса на довереник на облигационерите до 31.12.2026г. 6 хил.евро.

17. Парични средства

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Парични средства в банки - в лева	32	17
ОБЩО	32	17

В Дружествата от Групата са извършени оценки на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществуваща и не е начислена в консолидираните финансови отчети на Групата.

18. Собствен капитал

18.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството – майка и е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на дружеството-майка "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД е 639 114.85 евро, разпределен в 12 500 броя поименни акции с номинална стойност 51.13 евро за всяка.

18.2. Резерви

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Законови резерви	64	64
ОБЩО	64	64

Съгласно решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 02.09.2025г., се образува фонд „Резервен“ на стойност 1/10 от капитала на Дружеството-майка, като се отделя от печалбата за 2024г. сума в размер на 64 хил. евро.

19. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Дългосрочна част на дългосрочни заеми		
Облигационен заем	12 782	12 782
	12 782	12 782
Краткосрочна част на дългосрочни заеми		
Облигационен заем - лихва	172	170
	172	170

19.1. Облигационни заеми

На 26.01.2024 г. Дружеството - майка издава облигация с ISIN код BG2100002240 - 25 000 бр. с номинална стойност 511.29 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е 12 782 297 евро. 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 2025 г. са в размер на 436 хил.евро. Начислените лихви към облигационерите към 30.06.2026г. са в размер на 198 хил.евро.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Средствата от облигационната емисия са 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 Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

19.2. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, 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 Групата като парични потоци от финансова дейност.

	31.12.2025 ‘000 евро	Парични изменения ‘000 евро	Други изменения* ‘000 евро	30.06.2026 ‘000 евро
Облигационен заем	12 952	(196)	198	12 954
Лихви за забавено плащане	-	-	-	-
Общо	12 952	(196)	198	12 954

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

20. Отсрочени данъци, нетно

Пасиви по отсрочени данъци

	31.12.2025 ‘000 евро	Увеличение ‘000 евро	Намаление ‘000 евро	30.06.2026 ‘000 евро
Приходи от преоценка на финансови активи признати в печалбата/загубата	317	-	-	317
Общо	317	-	-	317

Отсрочения данък е от преоценка на финансов актив, държан за продажба. Преоценката е на база изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител.

21. Търговски и други задължения

	30.06.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Търговски и други задължения		
Задължения към доставчици	1	52
Персонал	1	1
Данъчни задължения	1	-
Задължения за МДТ	10	-
	13	53

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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

22. 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.

22.1. Сделки със свързани лица през годината

	30.06.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Вземания		
<i>Сделки със собственици</i>		
Предоставен заем	-	-
Постъпления по предоставен заем	(929)	-
Начислени лихви	14	42
Платени лихви	(40)	(72)
Вземания от собственици през периода, нетно	(955)	(30)
Задължения		
<i>Сделки със собственици</i>		
Начислени лихви по заеми	-	-
Платени лихви	-	-
Задължения към собственици през периода	-	-
Вземания		
<i>Сделки със свързани лица извън групата</i>		
Предоставени заеми	921	163
Постъпления по предоставени заеми	(274)	-
Плащания по получени заеми	-	-
Начислени лихви	61	123
Платени лихви	(4)	(10)
Вземания от свързани лица през периода, нетно	704	276
<i>Сделки с ключов управленски персонал</i>		
Управленски договори – възнаграждения	5	10
Осигурителни вноски	-	-
Изплатени възнаграждения по управленски договори и осигурителни вноски	(5)	(9)
Задължения към ключов управленски персонал	-	1

22.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

Към 30 юни Групата има вземане от свързани лица, както следва:

	30.06.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Текущи вземания от :		
Общо вземания от свързани лица		

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Текущи вземания от свързани лица извън групата :

- Собственици	-	955
- Вземания по заеми	4 094	3 390
Общо вземания от свързани лица	4 094	4 345

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

23. Безналични сделки

През текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки, при които заплащането да е извършено чрез прихващане и да не е отразено в отчета за паричните потоци.

24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Финансови инструменти	3 174	3 174
Пари и парични еквиваленти	32	17
	3 206	3 191
 Финансови пасиви	 30.06.2026	 31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Облигационен заем	12 954	12 952
	12 954	12 952

Вижте Пояснение 4.4 за 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 24. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 25.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружествата от Групата са изложени на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

25.1. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисленията за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Предоставените заеми са с фиксиран лихвен процент. Преценката на ръководството е, че към 30.06.2026 г. Групата не е изложена на съществен лихвен риск. Изменението на лихвените проценти по договори за получени заеми с променлив лихвен процент е несъществено.

25.2. Анализ на кредитния риск

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

	30.06.2025 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	844	798
Вземания от свързани лица	4 094	4 345
Финансови инструменти	3 174	3 174
Пари и парични еквиваленти	32	17
Балансова стойност	8 144	8 334

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

За Търговски и други вземания Групата 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. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2	Общо
Предоставени аванси	267	-	267
Заеми	4 355	-	4 355
Неустойки	306	-	306
Други	10	-	10
	4 938	-	4 938

25.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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 Групата за периода.

Групата 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.

25.4. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни 2026 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 юни 2026 г.	Ниво 1 хил.евро	Ниво 2 хил.евро	Ниво 3 хил.евро	Общо хил.евро
Дългосрочни финансови активи	-	-	-	-
Краткосрочни финансови активи	-	-	3 174	3 174
31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил.евро	Ниво 2 хил.евро	Ниво 3 хил.евро	Общо хил.евро
Дългосрочни финансови активи	-	-	-	-
Краткосрочни финансови активи	-	-	3 174	3 174

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 към 30 юни 2026 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 е използвал 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 е избрал най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Тежестта на използваните два метода при оценяване на всеки имот е основно с тежест 50% - 50%.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

Краткосрочни и дългосрочни финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация. Използваните методи са метод на чистата стойност на активите и метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на Групата. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/пасивите, съответно чистата стойност на акциите ще се увеличи/(намалее).

Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтиране на чистите парични потоци и тяхното взаимовръзка със справедливата стойност са както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- дисконтов процент – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-нисък (по-висок).

Началното салдо на финансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Ниво 3 хил.евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 170
Салдо към 31 декември 2025 г.	3 174
Салдо към 30 юни 2026 г.	3 174

26. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата от Групата да продължат да съществуват като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Групата не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

Групата 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:

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил.евро
Собствен капитал	4 301	4 453
Капитал	4 301	4 453
Финансови пасиви	12 954	12 952
- Пари и парични еквиваленти	(32)	(17)
Нетен дълг	12 922	12 935
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	17 223	17 388

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)

75,03%

74,39%

Няма съществена промяна в коефициента на задлъжнялост през юни 2026 г. в сравнение с коефициента на задлъжнялост към декември 2025 г.

27. 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 Групата не е изложена на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата не е изложен бизнес сектора, в който Групата развива дейността си.

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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

28. 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.

29. Събития след края на отчетния период

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

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100о, ал.4 т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Долуподписаният, **Георги Стефанов Георгиев**, в качеството ми на Изпълнителен директор на “Кампус Пропърти Димелъпмънт” АД, гр. София, бул. „Симеоновско шосе“ №85з, вх. А, офис №9, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на групата.
- Междинният консолидиран доклад за дейността на “Кампус Пропърти Димелъпмънт” АД съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

26.08.2026 г.

гр. София

Декларатор: **GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV** Digitally signed by
GEORGI STEFANOV
GEORGIEV
Date: 2026.08.26
14:31:07 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100о, ал.4 т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Долуподписаната, **Диана Николова Манолова**, в качеството ми на Съставител на финансовите отчети на “Кампус Пропърти Димелъпмънт” АД, гр. София, бул. „Симеоновско шосе“ №85з, вх. А, офис №9, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на групата.
- Междинният консолидиран доклад за дейността на “Кампус Пропърти Димелъпмънт” АД съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

26.08.2026 г.
гр. София

Diana
Nikolova
Manolova
Декларатор: ..Manolova..
Digitally signed by
Diana Nikolova
Manolova
Date: 2026.08.26
13:52:01 +03'00'

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4
ОТНОСНО КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА
„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ” АД, СЪГЛАСНО
ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 12, АЛ. 1 Т. 1 ОТ НАРЕДБА 2 ЗА ВТОРО
ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:

През отчетния период няма промени в лицата упражняващи контрол върху дружеството. Съвета на директорите на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД е както следва: Членовете на Съвета на директорите са:

Георги Стефанов Георгиев – Изпълнителен директор
„Устрем Холдинг“ АД
„Ключ България“ ЕООД

Дружеството се представлява от Георги Стефанов Георгиев (изпълнителен директор)

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството към 30.06.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2025 година са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 30.06.2026г.		Състояние към 31.12.2025 г.	
		брой акции	дялово участие	брой акции	дялово участие
1	Ключ България ЕООД	12 250	98%	12 500	98%

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството:

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството или негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълняване на съществени сделки:

През второ тримесечие на 2026г. не са сключвани и/или изпълнявани съществени сделки.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие:

През отчетния период не са вземани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. *Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната:*

През отчетния период няма промени.

6. *Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството:*

Не е образувано или прекратявано съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

7. *Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество:*

Не са налице такива обстоятелства.

8. *Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от “Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД:*

Акциите на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД не са публични.

26.08.2026 г.

гр. София

GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed by GEORGI
STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.08.26 14:45:06
+03'00'

/Георги Георгиев-изп. директор/

Допълнителна информация към междинен консолидиран финансов отчет за дейността на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД за второ тримесечие на 2026 г., съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 19.11.2021г.

а) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

През отчетния период няма промяна в счетоводната политика на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към отчета на дружеството за съответното тримесечие.

б) информация за настъпили промени в групата предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:

Към 30.06.2026 г. не са настъпили промени в групата предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

През отчетния период не са настъпили организационни промени в икономическата група на емитента. Не са извършвани апортни вноски, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преобразуване, преустановяване на дейност.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година:

През отчетния период не е прието становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

д) за публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото текущата финансова година до края на предходния тримесечен период:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 30.06.2026г.		Състояние към 31.12.2025 г.	
		брой акции	дялово участие	брой акции	дялово участие
1	Ключ България ЕООД	12 250	98%	12 500	98%

е) за публичните дружества - данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на тримесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година за всяко лице поотделно:

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД и неговите дъщерни дружества.

ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

През отчетния период спрямо „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД и неговите дъщерни дружества няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства, надхвърлящи 10 на сто от собствения капитал на дружеството и дружествата, включени в консолидацията;

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка– 22, 22.1, 22.2 от „Пояснения към консолидиран финансов отчет”.

26.08.2026 г.

гр. София

GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed by GEORGI
STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.08.26 15:35:59
+03'00'

/Георги Георгиев-изп. директор/

Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД

гр. София 1700, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх.А, офис 9, e-mail: office.campus@yahoo.com

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и
на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба
(Регламент № 596/2014)

относно обстоятелствата, настъпили през второ тримесечие на 2026 г.

Към 30 юни 2026г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от Дружеството и могат да се считат за вътрешна информация.

На ръководството на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД не е била известна информация, която да не е била публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до Дружеството, респективно да се счита за вътрешна информация по смисъла на чл.7 от горепосочения Регламент (ЕС) № 596/2014.

Всички значими събития, които могат да бъдат от значение, настъпили през разглеждания период на 2026 г. са описани в приложенията към **консолидиран финансов отчет към 30.06.2026г.**, консолидиран финансов отчет за дейността на дружеството и другата периодична информация към **30.06.2026г.** и са публикувани на електронната страница на Дружеството.

Към **30.06.2026г.** не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на Регламента.

„Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД разкрива вътрешна информация относно дружеството на Комисията за финансов надзор чрез Единната информационна система и на Българска Фондова Борса-София АД чрез системата x3news, както и на електронната си страница <https://campusproperty.eu/>.

26.08.2026 г.

GEORGI
STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed by
GEORGI STEFANOV
GEORGIEV
Date: 2026.08.26 15:36:47
+03'00'

/Георги Георгиев-изп. директор/

**Междинен консолидиран доклад за дейността на
"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД, съдържащ информация за важни събития,
настъпили през второ 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
(01.01.2026г. – 30.06.2026г.), 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“ АД, настъпили през второ тримесечие на
2026г. върху резултатите в междинния консолидиран отчет**

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

Към 30.06.2026 г. "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД (Дружеството - майка) е 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" 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 30.06.2026 г. акционерният капитал на Групата е в размер на 639 114.85 евро, разпределен в 12 500 броя поименни акции с номинал 51.13 евро. Акциите на Дружеството са обикновени безналични поименни 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 30 юни 2026 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" АД 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.

Отчетите на дружеството-майка и на дъщерното дружество, включени в консолидацията, са изготвени към 30 юни 2026 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 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

Считано от 01 януари 2026 г. Република България въвежда еврото (EUR) като официална валута, като българският лев престава да бъде законно платежно средство. Обменният курс за превалутиране е фиксиран и неотменим – 1 евро = 1,95583 лева. През тримесечието не са настъпили други съществени събития, оказващи влияние върху оперативната или финансова дейност на групата.

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

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

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” АД 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“ АД.

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 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 22, 22.1, 22.2 от консолидирания финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. групата на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД няма предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 22, 22.1, 22.2 от консолидирания финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. групата на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т.19, 19.1, 19.2 от консолидирания финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия консолидиран доклад за разглеждания период, Групата реализира текуща загуба в размер на 142 хил.евро, произтичаща от дейността на Групата. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на Групата е 17 585 хил.евро, а собственият капитал възлиза на 4 311 хил.евро.

Информация за междинния отчет

На междинния консолидиран финансов отчет на „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД за второ тримесечие на 2026 г. не е извършван одиторски преглед и не е заверен от одитора на дружеството.

26.08.2026 г.

гр. София

GEORGI STEFANOV
GEORGIEV

Digitally signed by GEORGI
STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.08.26 15:37:33
+03'00'

/Георги Георгиев-изп. директор/