Индивидуален междинен финансов отчет

КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ АД

30 септември 2026 г.

Съдържание

	Страница
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	1
Индивидуален отчет за финансовото състояние	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5

Индивидуален отчет за всеобхватния доход към 30 септември 2026 г.

	Пояснение	30.09.2026 хил.евро	30.09.2025 хил.евро
Разходи за външни услуги	7	(51)	(77)
Разходи за персонал	8	(8)	(8)
Резултат от оперативна дейност		**(59)**	**(85)**
Приходи и разходи от операции с финансови активи, нетно	5	-	(1)
Други финансови приходи и разходи, нетно	5	(180)	(171)
Резултат от финансова дейност		**(180)**	**(172)**
Печалба от преоценка и печалба от Промяна в справедлива стойност, нетно	6	428	4
Печалба преди данъци		**189**	**(253)**
Печалба/загуба за периода		**189**	**(253)**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход		**189**	**(253)**
Доход на акция	9	15.13	(20.28)

Съставил:
Диана Манолова

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2026.10.29 12:06:23 +02'00'

Изпълнителен директор:
Георги Георгиев

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:17:47 +02'00'

Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 30 септември 2026 г.

	Пояснение	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	9 357	9 357
Общо нетекущи активи		**9 357**	**9 357**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	13	615	783
Вземания от свързани лица	20.2	4 274	4 432
Краткосрочни финансови активи	11.1	3 602	3 174
Пари и парични еквиваленти	14	9	9
Предплатени разходи	12	11	5
Общо текущи активи		**8 511**	**8 403**
ОБЩО АКТИВИ		**17 868**	**17 760**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	639	639
Резерви	15.2	64	64
Натрупана печалба		3 976	3 787
Общо собствен капитал		**4 679**	**4 490**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	16.1	11 504	12 782
Отсрочени данъци	19	317	317
Общо нетекущи пасиви		**11 821**	**13 099**
Текущи пасиви			
Облигационен заем	16.1	1 365	170
Търговски и други задължения	18	3	1
Общо текущи пасиви		**1 368**	**171**
Общо пасиви		**13 189**	**13 270**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**17 868**	**17 760**

Съставил:
Диана Манолова

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2026.10.29 12:06:55 +02'00'

Изпълнителен директор:
Георги Георгиев

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:18:14 +02'00'

Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал, към 30 септември 2026 г.

Всички суми са представени в хил.евро	Акционерен капитал	Резерв от емисии на акции	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	**639**	**-**	**-**	**3 708**	**4 347**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**143**	**143**
Други изменения	**-**	**-**	**64**	**(64)**	**-**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**639**	**-**	**64**	**3 787**	**4 490**
Салдо към 1 януари 2026 г.	**639**	**-**	**64**	**3 787**	**4 490**
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**-**	**189**	**189**
Други изменения	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**639**	**-**	**64**	**3 976**	**4 679**

Съставил:
Диана Манолова
Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2026.10.29 12:07:16 +02'00'

Изпълнителен директор:
Георги Георгиев

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:18:30 +02'00'

Индивидуален отчет за паричните потоци към 30 септември 2026 г.

	Пояснение	30.09.2026 хил.евро	30.09.2025 хил.евро
Оперативна дейност			
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия		274	-
Заеми, предоставени на други предприятия		(1233)	(191)
Постъпления по краткосрочни заеми		-	-
Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)		4	6
Постъпления от продажба на финансови инструменти		-	-
Плащания за придобиване на финансови инструменти		-	-
Получени лихви		45	5
Плащания на доставчици		(33)	(44)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(7)	(7)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		-	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		1 348	608
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**398**	**377**
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на дружествени дялове		-	165
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**-**	**165**
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на облигации		-	-
Платени лихви		(397)	(527)
Други парични потоци от финансова дейност		(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(398)**	**(528)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**-**	**14**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		9	4
Пари и парични еквиваленти в края на периода		**9**	**18**

Съставил:
Диана Манолова
Дата на съставяне: 29.10.2026 г.

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2026.10.29 12:07:39 +02'00'

Изпълнителен директор:
Георги Георгиев

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:18:46 +02'00'

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Информация за дружеството

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

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основната дейност на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД включва инвестиции в недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност по смисъла на чл.1 от ТЗ, която не е забранена от закона.

Към датата на настоящия междинен финансов отчет капиталът на " Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД е в размер на 639 125,00 евро, разпределен в 12 500 броя безналични поименни акции с номинал 51,13 евро.

Акциите на Дружеството са обикновени безналични акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

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

Към 30.09.2026 г. Съвета на директорите на Дружеството е в следния състав:

„Ключ България“ ЕООД, ЕИК 147125200, представлявано от Георги Стефанов Георгиев

„Устрем Холдинг“ АД, ЕИК 831717584, представлявано от Явор Венциславов Ангелов

Георги Стефанов Георгиев – Изпълнителен директор

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

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

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 30 септември 2026 г., са:

„Ключ България“ ЕООД 98,00 %

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Междинният отчет на дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти (МСФО), 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.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро включително сравнителната информация за 2025г., освен ако не е посочено друго. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Считано от 1 януари 2026 г. официалната парична единица в Република България е еврото, в съответствие с Решение на Съвета на Европейския съюз и Закона за въвеждане на еврото в Република България. От тази дата дружеството води счетоводното си отчитане и представя финансовите си отчети в евро. Официалният валутен курс на българския лев към еврото е 1 евро = 1,95583 лева, който е неотменимо фиксиран.

Настоящият междинен финансов отчет е първият финансов отчет на дружеството, представен в евро. До 31 декември 2025 г. функционалната и отчетната валута на дружеството е била българският лев.

С оглед на обстоятелството, че курсът на българския лев е бил фиксиран към еврото още преди официалното му въвеждане, както и предвид изискванията на приложимото законодателство, дружеството не представя три сравнителни периода, като преходът към еврото не оказва влияние върху реалната икономическа стойност на активите, пасивите, приходите и разходите.

Сравнителната информация за предходния отчетен период е преизчислена в евро чрез разделяне на сумите, изразени в левове, на официалния фиксиран курс 1,95583, в съответствие със Закона за въвеждане на еврото в Република България и приложимите счетоводни стандарти. Получените разлики от превалутиране и закръгляване са незначителни и не оказват съществено влияние върху финансовото състояние и финансовите резултати на дружеството.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия индивидуален финансов отчет.

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

3. Промени в счетоводната политика

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции. Не се очаква те да иат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2026 г.

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- *МСФО 1* ***Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане***

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- *МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания*

- *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
- *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
- *Въведение и оповестяване на кредитная риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- *МСФО 9* ***Финансови инструменти***

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква 6), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- ***МСФО 10 Консолидирани финансови отчети***

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- ***МСС 7 Отчет за паричните потоци***

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина

„себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- 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.

4. Значими счетоводни политики

4.1. Общи приложения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

началото на предходния период.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

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 септември 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. Управление на финансовите рискове

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

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

4.5.1. Дългосрочни инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

Асоциирано предприятие е предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно, нито смесено предприятие на инвеститора. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на

решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази дейност. Обикновено значително влияние се упражнява, когато инвеститорът притежава 25 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвестирано.

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

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

4.5.2. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. 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.

4.5.3. Акционерен капитал

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

4.5.4. Резерви и неразпределена печалба

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

4.5.5. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

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

Дефинирани доходи при пенсиониране

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

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

4.5.6. Приходи

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

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

1. Идентифициране на договора с клиент

2. Идентифициране на задълженията за изпълнение

3. Определяне на цената на сделката

4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

4.5.7. Приходи от лихви и дивиденти

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 дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите

или на датата на възникването им.

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

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

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

4.5.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2024 г. той също е бил 10 %. За 2026 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

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

4.7. Дивиденти

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

4.8. Доход на акция

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

4.9. Финансови инструменти

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват

парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

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

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

Съгласно изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, следва да се използва повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби –

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)

и

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален

план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.11.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

капитала на Дружеството.

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения междинен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

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

4.12.1. Обезценка на нефинансови активи

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

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

4.12.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

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

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

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

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

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

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

4.12.3. Оценяване по справедлива стойност

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

5. Приходи и разходи от операции с финансови активи

	30.09.2026 хил.евро	30.09.2025 хил.евро
Приходи от продажба на ФА	-	2
Приходи от глоби и неустойки	14	40
Приходи от последващи оценки на ФА	-	4
Приходи от лихви	120	129
Приходи от операции с ФА	**134**	**175**
Разходи от продажба на ФА	-	(3)
Разходи за лихви	(313)	(340)
Разходи от операции с ФА	**(313)**	**(343)**
Други финансови приходи	(1)	-
Резултат от финансова дейност	**(180)**	**(168)**

6. Печалба от преоценка и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно

	30.09.2026 хил.лв.	30.09.2025 хил.лв.
Печалба от преоценка на финансови инструменти	428	4
ОБЩО	**428**	**4**

7. Разходи за външни услуги

	30.09.2026 хил.евро	30.09.2025 хил.евро
Застраховка	(15)	(21)
Одиторски и счетоводни услуги	(14)	(14)
Юридически услуги	(1)	(1)
Такса довереник на облигационерите	(10)	(10)
Такса БФБ и КФН	(3)	(3)
Такса ЦД	(1)	(1)
Такси други	(1)	(14)
Други	(6)	(13)
ОБЩО	**(51)**	**(77)**

8. Разходи за персонал

	30.09.2026 хил.евро	30.09.2025 хил.евро
Разходи за заплати	(8)	(8)
Разходи за осигурителни вноски	-	-
ОБЩО	**(8)**	**(8)**

9. Доход на една акция

	30.09.2026	30.09.2025
Финансов резултат в евро	189 105.94	(253 495.65)
Средно-претеглен брой акции	12 500	12 500
Доход на една акция	**15.13**	**(20.28)**

10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	30.09.2026 г.			31.12.2025 г.		
	% на участието	Брой дялове	Стойност в хил.евро	% на участието	Брой дялове	Стойност в хил.евро
БС Билд	100	4 126 000	9 357	100	4 126 000	9 357

Инвест ЕООД		
ОБЩО	**9 357**	**9 357**

Инвестициите в дъщерни предприятия към 31.12.2025г. са отразени по метода на себестойността.

През 2026 г. и 2025 г., Дружеството не е получило дивиденти. Дружеството няма условни ангажименти, свързани с инвестициите си в дъщерни предприятия.

11. Финансови активи

11.1.Краткосрочни финансови активи

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

	30.09.2026 хил.евро	**31.12.2025 хил.евро**
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Финансови активи, обявени за продажба	3 602	3 174
ОБЩО	**3 602**	**3 174**

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност към 30 септември 2026г., 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.

	30.09.2026 хил.евро	**31.12.2025 хил.евро**
Инвестиции в акции и дялове	3 602	3 174
ОБЩО	**3 602**	**3 174**

12. Предплатени разходи

	30.09.2026 хил.евро	**31.12.2025 хил.евро**
Краткосрочна част на предплатени разходи		
Застраховки	7	5
Такса довереник на облигационерите	3	-
Други	1	-
ОБЩО	**11**	**5**

Предплатените разходи представляват разходи за застраховка по облигационен заем до 25.01.2027 г. в размер на 7 хил.евро, такса довереник на облигационерите до 31.12.2026г. в размер на 3 хил.евро.

13. Търговски и други вземания

	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Аванси за покупка на финансови активи	267	310
Заеми	263	-
Неустойка по договор	85	473
Данъци за възстановяване	-	-
ОБЩО	**615**	**783**

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

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

14. Пари и парични еквиваленти

	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Парични средства в разплащателни сметки	9	9
ОБЩО	**9**	**9**

Няма блокирани парични средства.

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е представен по неговата номинална стойност. Регистрираният капитал е 639 114.85 евро (1 250 000 лв.), разпределен на 12 500 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност от 51.13 евро (100 лева) всяка.

	30.09.2026	31.12.2025
Брой издадени и напълно платени акции/дялове:		
В началото на годината	12 500	12 500
Общ брой акции, напълно платени в края на периода	**12 500**	**12 500**

Списъкът с акционерите на Дружеството е представен както следва:

	30 септември 2026 Брой акции	30 септември 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Ключ България ЕООД	12 250	98 %	12 250	98 %
Устрем Холдинг АД	250	2 %	250	2 %
	12 500	**100**	**12 500**	**100**

15.2 Резерви

	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 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, като се отделя от печалбата за 2024г. сума в размер на 64 хил.евро (125 хил.лв.).

16. Дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Дългосрочна част на заеми			
Облигационен заем	16.1	11 504	12 782
		11 504	**12 782**
Краткосрочна част на заеми			
Облигационен заем – главница	16.1	1 278	-
Облигационен заем - лихва	16.1	87	170
		1 365	**170**
Общо заеми		**12 869**	**12 952**

16.1. Облигационен заем

На 26.01.2024 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД издава облигация с ISIN код BG2100002240 - 25 000 бр. с номинална стойност 511.29 евро/бр. (1 000 лв./бр.). Общият размер на облигационния заем е 12 782 297 евро (25 000 000 лв.). 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 за период 01.01.2026-30.09.2026 г. са в размер на 313 хил.евро.

Средствата от облигационната емисия се използват за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообрани икономически сектори, придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на дружеството в дългосрочен план, погасяване на задължения на дружеството или на негови дъщерни дружества.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно

управление на инвестициите на Дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

17. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

	31.12.2025	Парични изменения	Други изменения*	30.09.2026
	хил.евро	хил.евро	хил.евро	хил.евро
Облигационен заем	12 952	(396)	313	12 869
Лихви за забавено плащане	-	-	-	-
Общо	**12 952**	**(396)**	**313**	**12 869**

* Другите изменения включват начисления на лихви.

18. Търговски и други задължения

	30.09.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Задължения към персонала	1	1
Задължения за ДОД	1	-
Други	1	-
ОБЩО	**3**	**1**

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

19. Разходи/Икономия за данъци

Разходите

19.1. Активи и пасиви по отсрочени данъци/отсрочени данъци, нетно

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2026	Признати в печалбата или загубата	30.09.2026
	хил.евро	хил.евро	хил.евро
Преоценка на финансови активи	317	-	317
Обезценка на финансови активи	-	-	-
	317	**-**	**317**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		-
Отсрочени данъчни пасиви	317		317

Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**317**		**317**

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**01.01.2025**	**Признати в печалбата или загубата**	**31.12.2025**
	хил.евро	**хил.евро**	**хил.евро**
Преоценка на финансови активи	316	1	317
Обезценка на финансови активи	-	-	-
	316	**1**	**317**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		-
Отсрочени данъчни пасиви	316		317
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**316**		**317**

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

20. 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.

20.1. Сделки със свързани лица

	30.09.2026 хил.евро	**31.12.2025 хил.евро**
Сделки с други предприятия		
Вземания		
Предоставени заеми	973	239
Възстановени предоставени заеми	(274)	-
Начислени лихви по заеми и вземания	102	167
Платени лихви	(4)	(82)
Обороти през периода	**797**	**324**
Задължения		
Начислени лихви по заеми	-	-
Платени лихви	-	-
Обороти през периода	**-**	-

	30.09.2026 хил.евро	**31.12.2025 хил.евро**

Сделки със собственици		
Вземания		
Предоставени заеми	-	-
Постъпления от продажба на дружествени дялове	(929)	-
Начислени лихви	14	42
Платени лихви	(40)	-
Обороти през периода	**(955)**	**42**
Задължения		
Начислени лихви по заеми	-	-
Платени лихви	-	-
Обороти през периода	**-**	**-**
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори – възнаграждения	8	10
Осигурителни вноски	-	-
Изплатени възнаграждения по управленски договори и осигурителни вноски	(8)	(9)
Обороти към края на периода	**-**	**1**

20.2. Разчети със свързани лица

Към 30 септември 2026 г., Дружеството има вземания от и задължение към свързани лица, както следва:

	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Текущи вземания:		
Вземания по договори за заем	*4 274*	*3 477*
По договор за покупко-продажба на ФА	-	*955*
Общо вземания от свързани лица	**4 274**	**4 432**
Текущи задължения към :		
Дъщерни предприятия, в т.ч.	**-**	**-**
Задължения по договори за заем	-	-
Задължения към ключов управленски персонал, в т.ч.	**1**	**1**
Неизплатени възнаграждения	1	1
Общо задължения към свързани лица	**1**	**1**

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

Вземанията от свързани лица по договори за заем са при годишен лихвен процент от 4% и срок за погасяване до 31.12.2026г.

21. Безналични сделки

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

22. Условни активи и условни пасиви

Към 30 септември 2026 г. няма предявени правни искове от и към Дружеството.

Дружеството е оповестило данъчните си задължения към 30.09.2026 г. в пояснение 18. Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет.

23. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**30.09.2026 хил.евро**	**31.12.2025 хил.евро**
Търговски и други вземания	615	783
Вземания от свързани лица	4 274	4 432
Финансови инструменти	3 602	3 174
Предплатени разходи	11	5
Пари и парични еквиваленти	9	9
	8 511	**8 403**

Финансови пасиви	**30.09.2026 хил.евро**	**31.12.2025 хил.евро**
Получени заеми	12 782	12 782
Задължения за лихви по заеми	87	170
Задължения за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни пасиви	317	317
Търговски и други задължения	3	1
	13 189	**13 270**

Вижте Пояснение 4 информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 4.9. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 24.

24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 23. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

24.1. Анализ на кредитния риск

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

	30.09.2026 хил.евро	31.12.2025 хил.евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	615	783
Вземания от свързани лица	4 274	4 432
Финансови инструменти	3 602	3 174
Предплатени разходи	11	5
Пари и парични еквиваленти	9	9
	8 511	**8 403**

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

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

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

Краткосрочните вземания от свързани лица, за които Дружеството установи наличие на кредитен риск се обезценяват с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и

неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

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

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

24.2. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 30 септември 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
30 септември 2026 г.	**До 6 месеца хил.евро**	**Между 6 и 12 месеца хил.евро**	**От 1 до 5 години хил.евро**	**Над 5 години хил.евро**
Облигационен заем	238	1 512	11 264	1 302
Търговски и други задължения	42	26	203	15
Общо	**280**	**1 538**	**11 467**	**1 317**

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

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2025 г.	**До 6 месеца хил.евро**	**Между 6 и 12 месеца хил.евро**	**От 1 до 5 години хил.евро**	**Над 5 години хил.евро**
Търговски и други задължения	172	1 682	8 456	3 956

Други заеми	47	22	272	50
Общо	**219**	**1 704**	**8 728**	**4 006**

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

25. Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

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

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

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

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови активи към 31 март 2026 г. и 31 декември 2025 г. , оценявани периодично по справедлива стойност:

	Ниво 1	**Ниво 2**	**Ниво 3**	**Общо**
	'000 евро	**'000 евро**	**'000 евро**	**'000 евро**
30 септември 2026 г.				

Дългосрочни финансови активи	-	-	9 357	9 357
Краткосрочни финансови активи	-	-	3 602	3 602
Инвестиционни имоти	-	-	-	-
31 декември 2025 г.				
Дългосрочни финансови активи	-	-	9 357	9 357
Краткосрочни финансови активи	-	-	3 174	3 174
Инвестиционни имоти	-	-	-	-

Финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) се определя на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД съответно към 30.09.2026 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 използва метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираният оценител избира най- добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях.

Финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена, чрез оценка на

независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други.

26. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:
да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.
Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.
Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	30.09.2026 хил.евро	**31.12.2025 хил.евро**
Собствен капитал	**4 679**	**4 490**
Капитал	4 679	4 490
Финансови пасиви	13 189	13 270
- Пари и парични еквиваленти	(9)	(9)

Нетен дълг	**13 180**	**13 261**
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	**17 859**	**17 751**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**73,80 %**	**74,71 %**

На 02.09.2025 г. след проведено извънредно Общо събрание на акционерите, се взе решение за образуване на фонд „Резервен“ на стойност 1/10 от капитала на Дружеството, като за целта беше отделена от печалбата му за 2024 г. сума в размер на 125 хил. лв. (64 хил. евро).

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

27. Събития след края на отчетния период

Не са налице значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват оповестяване или корекция на финансовия 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 Дивелъпмънт" АД, гр. София, бул. „Симеоновско шосе" №85з, вх. А, офис №9, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.09.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД за периода януари - септември 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през отчетния период и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.

29.10.2026 г. Декларатор: GEORGI STEFANOV GEORGIEV Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV Date: 2026.10.29 12:19:34 +02'00'

гр. София

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 Дивелъпмънт" АД, гр. София, бул. „Симеоновско шосе" №85з, вх. А, офис №9, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.09.2026г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД за периода януари - септември 2026г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през отчетния период и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.

Diana Nikolova Manolova
Digitally signed by Diana Nikolova Manolova
Date: 2026.10.29 12:09:25 +02'00'

29.10.2026 г. Декларатор: .....

гр. София

Допълнителна информация за „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД, съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 19.11.2021г. към 30.09.2026 г.

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.

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

Към 30.09.2026г. не са настъпили промени в група 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 разглеждания период не са настъпили организационни промени в икономическата група на емитента. Не са извършвани апортни вноски от дружеството, 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 на предходния тримесечен период:**

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 30.09.2026г.		Състояние към 31.12.2025 г.	
		брой акции	дялово участие	брой акции	дялово участие
1	Ключ Болгария ЕООД	12 250	98%	12 250	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 Двелъпмънт" АД и неговото дъщерно дружество.

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 няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства, надхвърлящи 10 на сто от собствения му капитал;

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– 20, 20.1, 20.2 от „Пояснения към финансовия отчет".

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:20:59 +02'00'

29.10.2026 г. За „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД: .....

гр. София /Георги Георгиев/

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

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

Обща информация за Дружеството

"Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Република България, учредено с учредителен протокол на 23.12.2015 г., като е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 05.01.2016г. Седалището и адресът на управление е в гр. София, район Студентски, бул. "Симеоновско шосе" №85з, вх.А, офис 9.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основният предмет на дейност на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД включва инвестиции в недвижими имоти с цел продажба, както и всяка друга дейност по смисъла на чл.1 от ТЗ, която не е забранена от закона.

Към 30.09.2026 г. капиталът на "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД е в размер на 639 114.85 евро (1 250 000.00 лева), разпределен в 12 500 броя безналични акции с номинал 51.13 евро (100 лева). Акциите на Дружеството са обикновени безналични акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

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

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

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

Важни събития за "Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

През отчетния период не са настъпвали съществени събития.

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

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

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

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.

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

Систематични или "Общи" рискове

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

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвстиционния 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 оборотно 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 20, 20.1, 20.2 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД няма предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 13, 20, 20.1, 20.2 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т.16, 16.1 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към края на периода активите на дружеството възлизат на 17 868 хил.евро.

Собственият капитал към 30.09.2026 г. е в размер на 4 679 хил.евро.

Нетната печалба за периода е 189 хил.евро.

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

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

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

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

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

GEORGI STEFANOV GEORGIEV

Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:22:39 +02'00'

29.10.2026 г. За „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" АД: …….

гр. София / Георги Георгиев/

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

1. ***Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:***
   През отчетния период няма настъпили промени на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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 за негово дъщерно дружество.

3. ***Сключване или изпълняване на съществени сделки:***
   През трето тримесечие 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 не е извършена промяна в одиторите на дружеството.

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.

GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:27:46 +02'00'

29.10.2026 г. За „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД: .....

гр. София /Георги Георгиев/

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 изтеклия период: 01.01.2026г. – 30.09.2026 г.

Към 30 септември 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 2026г. са описани в приложенията към междинния **финансов отчет към 30.09.2026г.**, Междинния финансов отчет за дейността на дружеството и другата периодична информация към **30.09.2026г.** и са публикувани на интернет страницата на Дружеството.

Към **30.09.2026г.** 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.

29.10.2026 г. За „Кампус Пропърти Дивелъпмънт” АД: GEORGI STEFANOV GEORGIEV

Digitally signed by GEORGI STEFANOV GEORGIEV
Date: 2026.10.29 12:28:43 +02'00'

Георги Георгиев
/Изп. директор/