

# КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ЕАД

## Проспект

за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа  
на емисия обикновени, корпоративни, лихвоносни облигации с  
ISIN КОД BG2100002240, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД  
KAMPUSPROPARTI /VARBD 20320126

25 000 броя обикновени, обезпечени облигации с номинална  
стойност 1 000 лева всяка и емисионна стойност 1 000 лева

## Инвестиционен Посредник



16 май 2024г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД съдържа цялата информация за Емитента необходима за взимане на инвестиционно решение, включително основните рискове свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия проспект.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №...../.....г.**

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД 25 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка.

Проспектът е изготвен в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129 и в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) No 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл.24 параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) No 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) No 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) No 2019/980.

Инвестирането в облигации е свързано с определни рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителят на финансовите отчети на Емитента отговаря солидарно заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на емитента – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за

вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни, посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и на Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент:	„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД
Адрес:	гр. София, бул. „Симеоновско шосе“ № 85з, вх. А, ап. 9
Телефон:	+359 88 516 1773
Интернет страница	campusproperty.eu
Електронна поща:	<a href="mailto:office.campus@yahoo.com">office.campus@yahoo.com</a>
Лице за контакт:	Георги Стефанов Георгиев
Инвестиционен посредник:	„АВС Финанс“ АД
Адрес:	гр. София, бул. Тодор Александров 117
Телефон:	+359 88 988 2245
Интернет Страница:	<a href="http://www.abc-finance.eu">www.abc-finance.eu</a>
Електронна поща:	<a href="mailto:info@abc-finance.eu">info@abc-finance.eu</a>
Лице за контанкт:	Наталия Петрова – Прокурист

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българската фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на емитента „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД () и на интернет страницата на „АВС Финанс“ АД ([www.abc-finance.eu](http://www.abc-finance.eu)) .

Някои от понятията, използвани в този Проспект, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, имат следното значение:

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД  
**„Упълномощен Инвестиционен посредник“** или **„Агент по листването“** – ИП „АВС Финанс“ АД  
**„Проспектът“** – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД

**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 25 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка

**„Довереник“** или **„Довереник на облигационерите“** – ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

**КФН** – Комисия за финансов надзор

**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор

**Наредба No 38** – Наредба No 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**ОСА** – Общо събрание на акционерите

**СД** – Съвет на директорите

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ДЕС** – Дипломиран експерт-счетоводител

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**МСС** - Международни счетоводни стандарти

**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност

**УС** - Управителен съвет

## Съдържание

<b>1. РЕЗЮМЕ</b> .....	11
<b>Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите</b> .....	11
Раздел В – Основна информация за емитента.....	12
Раздел С – Основна информация за ценните книжа.....	14
Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар .....	17
<b>2.РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	18
<b>2.1.Систематични рискове:</b> .....	18
2.2.Несистематични рискове .....	23
2.3.Рискове свързани с характера на ценните книжа .....	25
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)</b> .....	30
3.1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган .....	30
3.2. Законово определени одитори .....	32
3.3. Рискови фактори Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 Рискови фактори. ....	32
3.4. Информация за емитента. ....	32
3.4.1. История и развитие на Емитента .....	32
3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента.....	32
3.4.3. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС) .....	32
3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен .....	33
3.4.5. Данни за Емитента.....	33
3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за Емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му .....	33
3.4.7. Кредитните рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция.....	33
3.4.8. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година .....	34
3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на Емитента .....	34
3.5. Преглед на стопанската дейност.....	34
3.5.1. Основна дейност.....	34

3.5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	35
3.6. Организационна структура .....	35
3.6.1. Ако Емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема — ако това помага за изясняване на структурата .....	35
3.6.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост .....	36
3.7. Информация за тенденциите .....	36
3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта .....	36
3.7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година .....	36
3.8. Прогноза или оценка на печалбата.....	37
3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав.....	37
3.9.1. Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на Емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него .....	37
3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи ....	38
3.10. Мажоритарни акционери .....	39
3.10.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол .....	39
3.10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да порожи промяна в контрола върху Емитента. ....	40
3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....	40
3.11.1. Финансова информация за минали периоди .....	40
<b>ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....</b>	<b>40</b>
<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ .....</b>	<b>42</b>
3.11.2. Междинна и друга финансова информация.....	43
3.11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди.....	44
3.11.3.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините.....	44

3.11.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите .....	44
3.11.3.3. Когато финансовите данни в проспекта не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани .....	44
3.11.4. Правни и арбитражни производства .....	44
3.11.5. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента .....	44
3.12. Допълнителна информация .....	45
3.12.1. Акционерен капитал на Емитента .....	45
3.12.2. Устав на Емитента .....	45
3.14. Договори от съществено значение .....	46
3.15. Налични документи .....	46
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) .....</b>	<b>47</b>
4.1 Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган .....	47
4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа) .....	49
4.3 Съществена информация .....	49
4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането ..	49
4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията .....	49
4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия .....	52
4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number) .....	52
4.4.2 Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа .....	53
4.4.3 Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат), или в безналична форма. Име и адрес на субекта, водещ регистъра при безналични ценни книжа .....	53
4.4.4 Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия ..	53
4.4.5 Валута на емитираните ценни книжа .....	53
4.4.6 Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа .....	53
4.4.7 Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения и процедури за упражняването на тези права .....	53
<b>Промени в условията на облигационния заем: .....</b>	<b>57</b>
<b>Параметри, подлежащи на промяна .....</b>	<b>57</b>
<b>Предпоставки и условия за извършване на промени .....</b>	<b>57</b>
<b>Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение .....</b>	<b>58</b>

4.4.8 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва .....	59
4.4.9 Падеж на облигационния заем .....	62
4.4.10 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността .....	63
4.4.11 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство .....	64
4.4.12 Датата на емитиране на ценните книжа .....	69
4.4.13 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	69
4.4.14 Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим. ....	72
4.4.15 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.....	75
4.4.16 Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.....	75
4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....	76
4.5.1 Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.....	76
4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането .....	76
4.5.1.2 Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване .....	76
4.5.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми .....	77
4.5.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице	77
4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	77
4.5.1.6 Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.....	78
4.5.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване.....	78
4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането.....	78



4.5.2 План за разпространение и разпределение .....	78
4.5.3 Цена .....	79
4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа .....	79
4.5.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.....	79
4.5.4 Пласиране и поемане .....	79
4.5.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането.....	79
4.5.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава .....	79
4.5.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането .....	79
4.5.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.....	80
4.6 Допускане до търговия и организация на посредничеството .....	80
4.6.1 Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.....	80
4.6.2 Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия.....	81
4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа .....	81
4.6.4. Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия .....	81
4.6.5. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава .....	81
4.7 Допълнителна информация .....	82
4.7.1 Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали .....	82
4.7.2 Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме	82

4.7.3 Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга .....	82
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ) .....	82
5.1 Същност на гаранцията .....	82
5.2 Обхват на гаранцията .....	83
<b>5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице .....</b>	<b>84</b>
5.3.1. Отговорни лица .....	84
5.3.2. <i>Законови определени одитори</i> .....	85
5.3.3. Рискови фактори .....	85
5.3.4. Информация за Застрахователя .....	88
5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите .....	90
5.3.6. Организационна структура .....	93
5.3.7. Прогнозни печалби .....	93
5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи .....	93
5.3.9. Мажоритарни акционери .....	96
5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта .....	97
5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта .....	119
5.4 Налични документи .....	119

## 1. РЕЗЮМЕ

### Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

**A.1 Наименование и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа.**

Емитент на облигациите е „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД. Облигациите са с ISIN код **BG2100002240**, CFI код DBVUFR, FISN код KAMPUSPROPARTI/VARBD 20320126.

### **A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента**

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 203854285, с LEI код 984500527DFFE0462D54.

Данни за контакт:

Седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9

Телефон: +359 88 516 1773

Електронна поща: [office.campus@yahoo.com](mailto:office.campus@yahoo.com)

Интернет страница: [campusproperty.eu](http://campusproperty.eu)

ЕИК: 203854285

### **A.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник по Емисията на обслужващото дружество**

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117. „АВС Финанс“ АД е вписано в регистъра на Комисията за финансов надзор под № РГ – 03-0230 от 12.01.2009 г., електронна поща: [info@abc-finance.eu](mailto:info@abc-finance.eu).

### **A.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта.**

Комисията за финансов надзор. Адрес: гр. София, п.к 1000, район Оборище, ул. "Будапеща" № 16; тел.: +359 2 9404 999, интернет страница: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg).

### **A.5 Дата на одобрение на проспекта**

Проспектът е одобрен от КФН на .....г. с Решение № ..... на КФН.

### **A.6 Предупреждения**

Настоящото резюме към проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение взето да се инвестира във облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително и на всички документи, които са част от него. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части от Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в съответната емисия облигации. Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

## Раздел В – Основна информация за емитента

### В.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 203854285, и с LEI код 984500527DFFE0462D54, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9. Правноорганизационната форма на Емитента е еднолично акционерно дружество (ЕАД). „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Основната дейност на емитента 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.

Едноличен собственик на капитала на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 147125200. Едноличен собственик на капитала на „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД е „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584. „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121661931 притежава 55.15 % от капитала на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД (директно 4.29% и 50.86 % чрез ИМОТИ-С“ АД, 825256773). „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД притежава 95.71% от капитала на „ИМОТИ-С“ АД.

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЕУРОБИЛД“ ЕООД, ЕИК 175375289.

Членове на Съвета на директорите са: Ключ България ЕООД, ЕИК 147125200, Георги Стефанов Георгиев и "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584. Дружеството се представлява пред трети лица от изпълнителния директор – Георги Стефанов Георгиев.

Одитор на Емитента е Денислав Велев.

### В.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя индивидуални финансови отчети.

#### Отчет за приходите и разходите

Показател/Период	2023 г. в х. лв. одитиран	2022 г. в х. лв. одитиран
ЕВИТ (оперативна печалба)	2459	56
ЕВИТДА (печалба преди данъци лихви и амортизация)	2459	56
Приходи	2 459	56

#### Счетоводен Баланс

Показател/Период	2023 г. в х. лв. одитиран	2022 г. в х. лв. одитиран
Общо Активи	4 059	2 191
Собствен Капитал	3 816	1 626
Общо Пасиви	243	565
Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)	1.06	1.35

#### Коефициенти

Показател/Период	2023 г. одитиран	2022 г. одитиран
------------------	------------------	------------------

<b>Пасиви/активи</b>	<b>5.99%</b>	<b>25.79%</b>
<b>Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/разходи за лихви) на база последните 12 месеца назад</b>	<b>94.57</b>	<b>2.15</b>
<b>Текуща ликвидност</b>	<b>16.69</b>	<b>3.87</b>
<b>Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.</b>	<b>243</b>	<b>565</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост(свкупни пасиви/свкупен собствен капитал)</b>	<b>0.06</b>	<b>0.35</b>

*Проформа финансова информация*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

*Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди*

В одиторските доклади към ГФО за 2022 г. и 2023 г. на емитента не е изразено квалифицирано мнение.

**В.3 Кои са основните рискове, характерни за емитента?**

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

**Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента**

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от пандемията от COVID-19 и войната в Украйна;
- политически риск;
- кредитен риск;
- валутен риск;
- инфлационен риск;
- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия

**Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл**

- Бизнес риск;
- Кредитен риск;
- Ценови и лихвен риск;
- Валутен риск;

## **Раздел С – Основна информация за ценните книжа**

### **С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?**

#### **Описание на вида и класа на ценните книжа**

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN код BG2100002240, CFI код DBVUFR, FISN код KAMPUSPROPARTI /VARBD 20320126.

Облигациите от Емисията са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 25 000 000 лева. Броят на облигациите е 25 000. Срокът на емисията 8 години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период. Падеж на емисията 26.01.2032 г.

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (26.01.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

#### **Описание на правата свързани с ценните книжа**

##### **Индивидуални имуществени права:**

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номинална стойност на притежаваните облигации;
2. Право на вземане на лихви по притежаваните облигации;
3. Предимствено право на удовлетворение при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите и преди необезпечени кредитори. При несъстоятелност на дружеството, облигационерите ще се удовлетворят преди необезпечените кредитори, само ако вземанията им са обезпечени със залог или ипотека, но не е със застраховка;

##### **Неимуществени права:**

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане;

##### **Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност:**

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери. Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при

несъстоятелността тя се иницира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

#### **Ограничения върху свободното прехвърляне**

Съгласно Решението на компетентния орган на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книжа са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

#### **Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането**

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикувано в ТР с номер 20240201161647, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-малко от 3.00 % и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 26.07.2024 г., 26.01.2025 г., 26.07.2025 г., 26.01.2026 г., 26.07.2026 г., 26.01.2027 г., 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г.;

Датите на главничните плащания са, както следва: 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г.;

#### **Къде ще се търгуват ценните книжа**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Емитентът не изключва възможността, при интерес от страна на инвеститорите, за допускане на облигациите до търговия на многостранна система за търговия. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

**Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД.**

#### **С.2 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа**

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Ценови и лихвен риск
- Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
- Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта
- Реинвестиционен риск
- Риск от промяна в параметрите на емисията облигации
- Ликвиден риск
- Валутен риск



- Инфлационен риск
- Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа
- Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

### **С.3 Гаранции, свързани с ценните книжа**

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 32 105 882.20 лева. Срокът на полицата е до 27.03.2032 г. Съгласно решението на едноличния собственик на емитента от 22.01.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 360-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Телефон: +359 2 981 13 40, електронна страница: [www.armeec.bg](http://www.armeec.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ АД е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

На „ЗАД Армеец“ е присъден кредитен рейтинг от BBB – със положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. „ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информацията относно обезпечаващата страна.

**Основна финансова информация относно лицето, гарантиращо ценните книжа:** Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2020г., 2021г., 2022 г. и междинен към 30.09.2023г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Печалба/загуба от оперативна дейност	12 324	17 733	59 002	71 263	49 865
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.09.2023	30.06.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Печалба/загуба за периода	10 432	13 873	8 382	7 661	6 558

Отчет за финансовото състояние (в хил.лв.)	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	245 998	301 576	284 848	302 498
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен собствен капитал)	2.25	2.94	3.01	3.42

Отчет за паричните потоци (в хил.лв.)	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Нетни парични потоци от оперативна дейност	19 744	14 827	27 094	19 283	9 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1 037	159	(24 429)	(12 918)	4 059
Нетни парични потоци от финансова дейност	(4 361)	(16 384)	(1 825)	(3 096)	(9 830)

**Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:**



Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗАД Армеец“ АД са:

Застрахователен риск: Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви.

Пазарен риск: представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност на търгуемите пазарни инструменти в следствие на бъдещи промени в пазарните условия.

## **Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

### **При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?**

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 56 231.84 лв. или 2.25 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 25 млн. лева, представляват 0.22 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

### **Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия**

Емитентът „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД иска допускане до търговия на емисията облигации.

### **Защо е съставен този проспект:**

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 26.01.2024г. Дружеството успява да пласира 25 000 облигации от първоначално предложените 25 000 облигации. Всичките средства ще бъдат използвани, както следва:

- За покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, които инвестират в недвижими имоти, и последващото им управление ;
- За покупки на финансови инструменти;
- За придобиване на вземания;
- За погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникналите при пласиране на облигационния заем;

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия.

**Нетна стойност на постъпленията от емисията съгласно чл.7, параграф 8, буква в), подточка „i“ от Регламент (ЕС) 2017/1129.**

Разходите свързани с частното предлагане са в общ размер на 38 358,04 лв., включително първоначално възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, във връзка с изпълнение на функцията „Довереник на облигационера“ в размер на 0.1% върху номиналната стойност на сключения заем (23 224.04 лева) без ДДС\*. При непълна година възнаграждението се изчислява пропорционално на броя дни на действие на Договора спрямо общия брой дни в годината

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:

- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 1 000 лв.
- Такса към КФН за одобрение на Проспект – 10 000 лв.
- Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД – 7 000 лв.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 56 358.04 лева.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 24 943 641.96 лева.

**Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част**

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

**Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия**

На „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

## **2.РИСКОВИ ФАКТОРИ**

### **2.1.Систематични рискове:**

*Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние.*

- Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от пандемията от COVID-19 и войната в Украйна;
- политически риск;
- кредитен риск;
- валутен риск;
- инфлационен риск;
- риск от безработица;
- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия

✓ **Макроикономически риск и забавен икономически растеж поради последиците от пандемията от COVID-19 и войната в Украйна**

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

На този етап можем да определим пандемията от COVID-19 като преминала в глобален мащаб, а последиците от нея като затихващи. В страната тя отмина още с отмяната на последната епидемична обстановка в края на месец март 2022 г. С това ограниченията в ежедневието до голяма степен вече не са налице. Въпреки намалелите случаи Световната здравна организация предупреждава, че пандемията все още не е приключила. След отминаването на последния вариант на коронавируса – Омикрон, делът на напълно ваксинираните у нас остана най-ниския в ЕС – около 30% за изминалата година, а малко над 10% от населението е приело допълнителна доза, което би могло да породии проблеми при настъпването на нов вариант, макар и към момента да няма особени индикации за подобен развой.

Почти една година след като Русия започна военната агресия срещу Украйна, икономиката на ЕС навлезе в 2023 г. в по-добро състояние от прогнозираното през есента. Според зимната междинна прогноза перспективите са за по-висок растеж през тази година — 0,8 % в ЕС и 0,9 % в еврозоната. Очаква се и двете зони да избегнат с малко техническата рецесия, която се очертаваше за началото на годината.

След силния растеж през първата половина на 2022 г. темпото на БВП се забави през третото тримесечие, макар и малко по-слабо от очакваното. Въпреки извънредните сътресения, икономиката на ЕС избегна свиването през четвъртото тримесечие, предвидено в есенната прогноза. Годишният темп на растеж за 2022 г. се оценява на 3,5 % както в ЕС, така и в еврозоната.

Въпреки това неблагоприятните условия още са налице. Потребителите и предприятията продължават да са изправени пред високи разходи за енергия, а основната инфлация (с изключение на енергията и непреработените храни) продължава да нараства през януари, което допълнително подкопава покупателната способност на домакинствата. Тъй като инфлационният натиск продължава, затягането на паричната политика се очаква да продължи, което спъва стопанската дейност и инвестициите.

Прогнозираният растеж в зимната междинна прогноза от 0,8 % в ЕС за 2023 г. нараства на 1,6 % за ЕС за 2024 г., като за България се очаква растеж от 1,2% през 2023 г. и 2,5% през 2024 г.

След като достигна най-високата си стойност през 2022 г., инфлацията постепенно намалява. За 2023г. по данни на НСИ официалната инфлация в България възлиза на 9.5%. Очаква се тя да бъде 4.30 % през 2024г. и да намалее на 3.10 % през 2025 г. Въпреки че несигурността около прогнозата остава голяма, рисковете за растежа като цяло са балансирани.

✓ **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Със съставянето на новото редовно правителство и заявените от него приоритети декларираха намерението на подкрепящите го политически сили към стабилизиране на политическите процеси.

✓ **Кредитен риск**

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

**Актуален кредитен рейтинг на Република България**

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
24.11.2023г.	Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
03.02.2023г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
27.10.2023г.	Fitch	BBB / BBB	F-2 /-	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

Емитента има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

✓ **Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента ценит на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва: през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022 г. спрямо предходната година и с 9.5% средно годишно за 2023г.

✓ **Риск от безработица**

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През последните години безработицата в страната отбелязва стабилна низходяща тенденция. Тази динамика се променя през 2020 г, поради избухване на пандемията, но през последните две години отново намалява като към края на 2022 г. е на рекордно ниски нива възлизайки на 3.9%, по данни от НСИ. За сравнение в края на 2021 г. е била 4.5%.

✓ **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на

Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

✓ **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

✓ **Рискове, свързани с изменението на климата и настъпване на форсмажорни събития**

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от



частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social and Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той ще бъде изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

## **2.2. Несистематични рискове**

*– рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.*

*Рискове, специфични за Дружеството са:*

- ✓ **бизнес риск** – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ **кредитен риск** – при осъществяване на своята дейност Емитента е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията. Част от набраните средства по тази емисия в размер на 3 600 х. лева са предоставени на негово дъщерно дружество – „Еуробилд“ ЕООД, което е предпоставка за мултиплициране на кредитния риск, при неизпълнение на подочения договор. С оглед на условията по него към момента обаче не съществува сериозен риск от неплащане му;
- ✓ **Специфичен риск свързан с дейността на дъщерните предприятия на Емитента-** „Еуробилд“ ЕООД - Тъй като Емитента развива отчасти дейността си чрез дъщерните си дружества, в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Емитента да продължава да инвестира в растежа на тези дружества собствени средства, както и да заплаща лихви на облигационерите, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества. Основната дейност в

която оперират тези дружества е строителство на жилищни и нежилищни сгради, продажба на апартаменти, ремонт, управление и отдаване под наем на имоти.

- ✓ **управление на капиталовия риск** – Целта от това управление на този риск е свързана с защитата дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. По този начин ще се позволи да се постига доходност за акционерите и оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. В съответствие с останалите в индустрията дружеството контролира поддръжката на капитала си чрез коефициента на задлъжнялост, чрез разделяне на нетните дългове се разделят на собствения капитал. Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база като по този начин се съхранява доверието на собствениците и на пазара като цяло, а това е и предпоставка за развитие на бизнеса на дружеството в бъдеще.
- ✓ **ликвиден риск** – изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ **управленска политика на мениджмънта** – бъдещото развитие на дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския му екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика. Неподходящите или забавени промени в стратегията биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние;
- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** – бизнесът на дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на емитента. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на дружеството ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем дружеството не поддържа застраховка “ключов персонал”;
- ✓ **риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните** –



съществува риск от осъществяване на сделки между „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между дружеството и свързаните с него лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;

- ✓ **лихвен риск** – политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ **неетично и незаконно поведение** – риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ **риск от конкуренция в сектора в който дружеството оперира** – Секторът на недвижимите имоти, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на Дружеството зависи от общото състояние на пазара на имоти. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно всравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.
- ✓ **валутен риск** – по-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции на Емитента, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.

### **2.3.Рискове свързани с характера на ценните книжа**

- ✓ **Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията**

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността му, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания,

то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. Възможното покачване на лихвите в световен мащаб също би се отразило директно на плаващия лихвен процент на настоящата емисия от облигации, което би засилило риска от забава на плащанията по емисията облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД.

✓ **Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията**

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента.

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвени плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (26.01.2024г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 3.944%. В момента лихвената политика на Европейската централна банка е в посока на „затягане“, в опит за намаляване на повишената инфлация. Това от своя страна би натоварило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се промени. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.00 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент за заложи минимум и максимум в общия лихвен процент.

✓ **Ценови и лихвен риск**

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са във възходящ тренд, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нарастващ но по-нисък от тези с фиксиран. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

✓ **Риск свързан с предоставяне на средства на трети лица**

Съществува риск за облигационерите в случай на неизпълнение на предоставения заем в размер на 3 600 х. лева на дъщерното дружество „Еуробилд“ ЕООД. Към дата на този проспект условията по тези договори изглеждат икономически изгодни и изпълними, с което емитента смята че риска е оправдан и умерен, а с оглед на това и няма значителен риск за облигационерите.

✓ **Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем**

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

✓ **Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта**

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект „ЗАД Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

✓ **Реинвестиционен риск**

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по

Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

✓ **Риск от промяна в параметрите на емисията облигации**

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента, замяна на обезпечението след изтичане на 360-дневен срок от емитиране с ипотека върху недвижими имоти в полза на довереника, и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите. При замяна на обезпечението се свиква Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

✓ **Ликвиден риск**

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“. Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:
- развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- финансовото състояние на Емитента.

✓ **Валутен риск**

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

✓ **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При продължаващо нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

✓ **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото

обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

✓ **Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори**

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)**

#### **3.1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД – Георги Стефанов Георгиев, съответно Изпълнителния директор на ИП „АВС Финанс“ АД Филип Инджев и Прокуриста на ИП „АВС Финанс“ АД Наталия Петрова, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Седалището и адресът на управление на ИП „АВС Финанс“ АД са гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров 117.



Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Ключ България ЕООД, ЕИК 147125200, Георги Стефанов Георгиев и "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД са гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9

Съставител на годишните одитирани финансови отчети за 2022 г. и 2023 г. е Диана Манолова – счетоводител, служебен адрес – гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9, която отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.

Денислав Велев – дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0651, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. София 1510, кв. "Хаджи Димитър", ул. "Д-р Алберт Лонг" № 11, ап. 4, отговорен за одита на годишните финансови отчети на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД, ЕИК 203854285, за 2022 и 2023 г., и за вреди, причинени от одитираните от нея годишни финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД като Застраховател и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, в частта от Проспекта отговаряща за информацията за застрахователното дружество на фактите и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Представителите на Гаранта отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента, за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни, посочени в този Проспект. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

В настоящият Проспект не са използвани изявления и доклади от експерти.

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила настоящия Проспект с решение № ..... / .....2024 г.,

което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни. Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

### **3.2. Законово определени одитори**

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г., изготвени съобразно МСС, са одитирани от Денислав Велев - регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България. Адрес за кореспонденция на одитора: гр. София 1510, кв. "Хаджи Димитър", ул. "Д-р Алберт Лонг" № 11, ап. 4.

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са напуснали, да са били отстранени или да не са били преизбрани. Одитора е избран след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

### **3.3. Рискови фактори** **Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 Рискови фактори.**

### **3.4. Информация за емитента.**

#### **3.4.1. История и развитие на Емитента**

Дружеството е учредено на 23.12.2015 г. със седалище и адрес на управление гр. гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 47А, ет.3. Първоначалният капитал на дружеството е 50 000 лева, разпределени в 500 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 (сто) лева за акция. Първоначалният предмет на дейност на дружеството е: 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 момента на изготвянето на настоящия проспект дружеството е с капитал от 1 250 000 лева, разпределен в 12 500 броя обикновени, налични, поименни, с право на глас акции, с номинална стойност 100 лева за акция.

#### **3.4.2. Фирма и търговско наименование на Емитента**

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД, което се изписва на латиница по следния начин: CAMPUS PROPERTY DEVELOPMENT EAD.

#### **3.4.3. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)**

Емитентът „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е регистриран в Търговския регистър при Агенцията по вписванията със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9, с ЕИК 203854285.



#### **3.4.4. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен**

Емитентът е учреден с учредителен протокол на 23.12.2015 г., като е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 05.01.2016 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

#### **3.4.5. Данни за Емитента**

<b>Държава на регистрация</b>	<b>България</b>
<b>Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си</b>	Българско
<b>Юридическа форма</b>	Еднолично акционерно дружество
<b>Седалище</b>	гр. София
<b>Адрес на управление</b>	гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9
<b>Дата на учредяване</b>	23.12.2015
<b>ЕИК</b>	203854285
<b>LEI код</b>	984500527DFFE0462D54
<b>Телефон</b>	+359 88 516 1773
<b>Електронна страница*</b>	<a href="http://campusproperty.eu">campusproperty.eu</a>
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:office.campus@yahoo.com">office.campus@yahoo.com</a>
<b>Лице за контакт</b>	Георги Стефанов Георгиев
<b>Внесен капитал</b>	1 250 000 лева
<b>Акции</b>	Вид: обикновени, поименни Брой: 12 500; с номинал 100 лв

\*Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

#### **3.4.6. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за Емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му**

Освен емитирания облигационен заем емитента, няма други събития които да оказват съществено влияние за неговата платежоспособност.

#### **3.4.7. Кредитните рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция**

Емитентът няма присъдени кредитни рейтинги, определени по негово искане или с негово сътрудничество.

### 3.4.8. Информация за съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година

Към 31.12.2023г. структурата на пасивите на емитента е следната:

	31 декември 2023	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи</b>		
Задължения към свързани лица	0	562
Задължения за данъци	243	3
<b>Нетекущи</b>		
Задължения по облигационен заем	-	-
Задължения по договори	-	-
Задължения към предприятия от група	-	-
<b>Общо</b>	<b>243</b>	<b>565</b>

Освен емитирания облигационен заем емитента, от 31.12.2023 г. до изготвянето на настоящия проспект няма други промени в структурата на заемане на средства, както и във финансирането му като цяло.

### 3.4.9. Описание на очакваното финансиране на дейностите на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия проспект дружеството няма планове за нови източници на финансиране било под формата на привлечен ресурс или собствено финансиране. Концентрацията на мениджмънта на емитента е насочена към реализация на заложените инвестиционни цели с наличните ресурси.

## 3.5. Преглед на стопанската дейност.

### 3.5.1. Основна дейност

Основния предмет на дейност на дружеството 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.

Видно от последният одитиран финансов отчет за 2023 г. и одитирания финансов отчет на Дружеството за 2022 г. приходите от дейността на дружеството и финансовите приходи са следните:

ВИД ПРИХОД	2023 г. в хил. лв.	2022 г. в хил. лв.
Приходи от дейността	-	-

Финансови приходи	56	56
Приходи от лихви	-	-
Приходи от операции с инвестиции	2 403	-
<b>Общо приходи</b>	<b>2 459</b>	<b>56</b>

Забелязва се средногодишен ръст общите приходи от 4291% за 2023 г., спрямо 2022г. Прави впечатление че основните приходи се формират изцяло от финансови дейности, основно от лихви и операции с инвестиции, които обаче е възможно да имат еднократен ефект. Приходите за 2022г възлизат на 56 х.лв. и са изцяло от финансови дейности. През разглежданите периоди дружеството не реализира приходи от основната си дейност свързана с недвижими имоти, тъй като за този период, особено 2023г, според мениджмънта е била по подходяща за операции с инвестиции с оглед подходящата макрорамка и сериозно възстановяване в цените на много от ценните книжа. В този периода доходността от тези дейности според ръководството на Емитента е била по-висока и с по-бърза степен на реализация, поради което са се насочили към нея.

Към момента Дружеството не възнамерява да инвестира в други съществени нови дейности освен основните си. В дългосрочен план смята да се придържа към сферата на недвижимите имоти и реализиране на доходи от тях.

Основните пазари на които Емитента е представен е българския пазар.

### **3.5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно всравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност. Дружеството не е представяло декларации във връзка с тази позиция.

## **3.6. Организационна структура**

### **3.6.1. Ако Емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема — ако това помага за изясняване на структурата**

Едноличен собственик на капитала на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 147125200. Едноличен собственик на капитала на „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД е „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584. „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121661931 притежава 55.15 % от капитала на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД (директно 4.29% и 50.86 % чрез ИМОТИ-С“ АД, 825256773). „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД притежава 95.71% от капитала на „ИМОТИ-С“ АД.

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЕУРОБИЛД“ ЕООД, ЕИК 175375289.

**3.6.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост**

Емитента е зависим от финансовото състояние на дружеството майка, тъй като се контролира от него.

**3.7. Информация за тенденциите****3.7.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта**

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента и групата, към която принадлежи, от датата на изготвения одитирания годишен финансов отчет за 2023 г. Ръководството е доволно от изпълнението на заложените инвестиционни планове, както и от перспективите за икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността.

**3.7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година**

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

През текущата година продължаващата война в Украйна и инфлацията продължават да бъдат основни фактори за текущата икономическа година. Ценовото покачване на стоките и услугите продължава да бъдат високи и основен проблем пред централните банки, включително и за българската икономика. Основните лихвени проценти продължават да нарастват, а с тях и страха от свиване на икономическия ръст и дълбока рецесия, която би се отразила и на цялостната икономическа дейност в страната, а оттам и на дружеството емитент. Забелязват се и проблеми във финансовия и банков сектор, като вече са налице и първи фалити на големи банки като "CREDIT SUISSE" в Европа и "SVB" в САЩ. Въпреки това централните банкери продължават да твърдят, че няма системен риск и описаните случаи са по скоро от лошо управление на балансите на двете банки и мениджмънта им.

Ръководството на Емитента има стратегически планове за развитието на Дружеството чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а именно: а именно инвестиции в недвижими имоти и финансиране на дейността на дъщерно дружество, опериращо в сектора на недвижимите имоти. Стремелът на Ръководството е инвестициите да са насочени към активна дейност в атрактивни сектори на икономиката, имащи потенциал за развитие чрез нарастване на пазарния дял. Преценката на ръководството относно конкретното инвестиционно намерение е съобразена с пазарните условия и възможните инвестиционни алтернативи.

Основните събития и рискове в близката година за реализираните на тези цели и намерения за момента остават повишаването цената на привлечения ресурс, високата инфлация и цялостната нестабилна макроикономическа среда, като тази вероятност ще понижава маржовете на печалба и цялостната възвращаемост на инвестициите на Емитента.

### **3.8. Прогноза или оценка на печалбата**

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

### **3.9. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав**

#### **3.9.1. Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на Емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него**

Органите на управление са: Общо събрание на акционерите (едноличен собственик на капитала) и избрания от него Съвет на директорите. Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Те участват лично или чрез упълномощен представител. Съветът на директорите на емитента включва:

„Ключ България“ ЕООД, ЕИК 147125200 – член на СД, адрес: гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9

"УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584 – член на СД, адрес: гр. гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9

Георги Стефанов Георгиев – Изпълнителен директор и член на СД, служебен адрес: гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е с регистриран капитал в размер на 1 250 000 лева, разпределени в 12 500 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 (сто) лева за акция. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към датата на изготвяне на този Проспект Ключ България ЕООД, ЕИК 147125200 извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"СИГМА ПРОПЪРТИ" ЕООД, ЕИК 200218588 – едноличен собственик на капитала

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни

органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584 извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"КЛЮЧ БОЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 147125200 – едноличен собственик на капитала

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект Георги Стефанов Георгиев извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

"СИГМА ПРОПЪРТИ" ЕООД, ЕИК 200218588 – управител

"ЕУРОБИЛД" ЕООД, ЕИК 175375289 – управител

"КЛЮЧ БОЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 147125200 - управител

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

### **3.9.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи**

На „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

### **3.10. Мажоритарни акционери**

**3.10.1. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол**

Едноличен собственик на капитала на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 147125200. Едноличен собственик на капитала на „КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД е „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584. „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121661931 притежава 55.15 % от капитала на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД (директно 4.29% и 50.86 % чрез ИМОТИ-С“ АД, 825256773). „СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ“ АД притежава 95.71% от капитала на „ИМОТИ-С“ АД.

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД от своя страна е едноличен собственик на капитала на „ЕУРОБИЛД“ ЕООД, ЕИК 175375289.

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно, чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Управителния и Надзорния съвети за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от Търговския закон, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.



Съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

**3.10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.**

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД в горепосочения смисъл.

**3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента**

**3.11.1. Финансова информация за минали периоди**

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Търговския Регистър. Годишния одитиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. е предоставен от Емитента и приложен към Проспекта. Финансовите отчети са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС).

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

Активи	2023 г. годишен одитиран	2022 г. годишен одитиран
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Земии	-	-
Имоти Машини и оборудване	-	-
Нематериални активи	-	-
Инвестиции в дъщерни дружества	4	5
Общо нетекущи активи	4	5
Текущи активи		
Текущи търговски и други вземания	-	1
Вземания от свързани предприятия	4 055	2 185
Парични средства и депозити		
Общо текущи активи	4 055	2 186
Общо активи	4 059	2 191
Общо Собствен капитал	3 816	1 626
Акционерен капитал	1 250	1 250
Премийни резерви	-	-



Неразпределена печалба или натрупана загуба от минали години	376	349
Текуща печалба (загуба)	2 190	27
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	-	-
Общо нетекущи пасиви	-	-
Текущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	-	-
Краткосрочни търговски задължения	-	-
Задължения към свързани лица	-	562
Задължения за данъци	243	3
Общо текущи пасиви	243	565
Общо пасиви	243	565
Общо собствен капитал и пасиви	4 059	2 191

**Вземанията от свързани предприятия са в общ размер на 4 055 х.лв. са следните:**

1 695 хил. лв. – „Еуробилд“ ЕООД - по договор за заем /главница и лихви/

543 хил. лв. – „Сигма Пропърти“ ЕООД - по договор за заем /главница и лихви/

1 817 хил. лв. – „Ключ България“ ЕООД – по договор за покупко-продажба на друж. дялове

### ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

	31.12.2023 г. годишен одитиран	31.12.2022 г. годишен одитиран
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги	-	-
Други приходи в т.ч.	-	-
от преоценка	-	-
от финансираня	-	-
Разходи за материали	-	-
Разходи за външни услуги	-	-
Разходи за персонала	-	-
Разходи за амортизации	-	-
Други разходи	-	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	-	-
Финансови приходи	56	56
Приходи от лихви	-	-
Приходи от операции с инвестиции	2 403	0
Финансови разходи	(26)	(26)
Разходи за лихви	-	-
Отрицателни разлики от операции с фин. активи и инструменти		
Други финансови разходи		
Печалба/(Загуба) преди данъци	2 433	30

Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности		
Разход за данък върху печалбата	(243)	(3)
Печалба/(Загуба) за периода	2 190	27
Друг всеобхватен доход	-	-
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода	2 190	27

**Приходи от операции с инвестиции представляват следното:**

2 403 хил. лв. – по договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 29.12.2023г., подписан с „Ключ България“ ЕООД-купувач, с предмет продажба на 100% от капитала на „Сигма Пропърти“ ЕООД.

### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	31.12.2023 г. Годишен одитиран	31.12.2022 г. годишен одитиран
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Парични потоци от основната дейност</b>		
Постъпления клиенти и други дебитори	-	-
Плащания към доставчици и други кредитори	-	(1)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	-	-
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	-	(3)
Платени корпоративни данъци върху печалбата	-	-
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-	(1)
<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност</i>	-	(5)
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	-	-
Продажба на инвестиции	-	-
Получени лихви	-	-
Покупка на инвестиции	-	-
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>	-	-
<b>Парични потоци от финансовата дейност</b>		
Получени заеми	-	-
Постъпления по получени заеми	-	3
Получени лихви	-	-
Платени лихви по заеми	-	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-	-
<i>Нетни парични потоци от финансовата дейност</i>	-	3
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>	-	-

Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	-	(2)
Парични средства в началото на периода	-	2
Пари и парични еквиваленти в края на периода	-	-

Дружеството притежава дъщерни дружества, но не изготвя консолидирани финансови отчети, съгласно закона за счетоводството:

Чл. 32. Консолидиран финансов отчет може да не се съставя от предприятие майка на малка група, освен ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес.

Чл. 21. (1) За целите на този закон се определят следните категории групи предприятия:

1. малки групи;
2. средни групи;
3. големи групи.

(2) Малки групи са групи предприятия, на които сумата от показателите съгласно годишните им финансови отчети на консолидирана основа, съставени към 31 декември на текущия отчетен период, не надхвърля праговете най-малко на два от следните три показателя:

1. балансова стойност на активите - 8 000 000 лв.;
2. нетни приходи от продажби - 16 000 000 лв.;
3. средна численост на персонала за отчетния период - 50 души.

Дружеството не е предприятие от обществен интерес към 31.12.2023г., и са малки групи предприятия поради което няма консолидиран отчет към същата дата.

„Ключ България“ ЕООД или друго дружество от групата не консолидира дейността на емитента във финансовите си отчети. В консолидирания финансов отчет за 2019г. на „Ей Джи Кепитъл“ АД е включено „Ключ България“ ЕООД като дъщерно дружество, а „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД е включено в част „Акции и дялове в асимилирани и смесени предприятия и други инвестиции“. В консолидирания отчет на „Устрем холдинг“ АД за 2023г., който е настоящият собственик на „Ключ България“ ЕООД, са включени всички дружества от групата:

„Ключ България“ ЕООД, „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД, „Сигма Пропърти“ ЕООД, „Еуробилд“ ЕООД.

### 3.11.2. Междинна и друга финансова информация

Емитента не е публикувал междинна информация, предоставения одитиран отчет към 31.12.2023 г. е годишен.

**3.11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди**

**3.11.3.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините**

Годишните финансови отчети на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ АД за 2022 г. и 2023 г. са заверени и одитирани от Денислав Велев - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0651, като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България.

Годишните финансови отчети на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ АД за 2022 г. и 2023г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети. В одиторските доклади не се съдържа квалифицирано мнение.

**3.11.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите**

Няма друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.

**3.11.3.3. Когато финансовите данни в проспекта не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни, които са използвани в настоящия Проспект са одитирани.

**3.11.4. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът или от другите дружества от групата, към която принадлежи, не са били страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на собствениците на Емитента или групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на собствениците му.

**3.11.5. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

На 26.01.2024 г. Дружеството емитира настоящия облигационен заем в размер на 25 000 000 лева. Няма друга съществена промяна във финансовото и търговско състояние на дружеството и групата, към която принадлежи, настъпила след датата на предоставения последен одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2023 г. Към датата на изготвяне на настоящия проспект няма други съществени промени във състоянието на Емитента и групата, към която принадлежи.

### 3.12. Допълнителна информация

#### 3.12.1. Акционерен капитал на Емитента

Акционерният капитал на емитента е в размер на 1 250 000 лева, разпределени в 12 500 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност 100 (сто) лева за акция.

#### 3.12.2. Устав на Емитента

Актуалният устав на емитента е достъпен по партидата на дружеството в Търговския регистър. Уставът е обявен на 06.02.2024 г. с Вписване 20240206164917. В актуалния Устав не се посочени конкретни цели на емитента. Предметът на дейност на дружеството е: 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.

### 3.13. Нормативно изискуеми оповестявания

През последните 12 месеца е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

#### *Финансови отчети*

Годишен финансов отчет за 2019 г. – оповестен на 09.06.2023 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

Годишен финансов отчет за 2020 г. – оповестен на 25.07.2023 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

Годишен финансов отчет за 2020 г. (счетоводна политика) – оповестен на 25.07.2023 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

Годишен финансов отчет за 2021 г. – оповестен на 25.07.2023 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

Годишен финансов отчет за 2022 г. – оповестен на 20.09.2023 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

#### *Общи събрания*

Покана за свикване на общо събрание на облигационерите – оповестена на 05.02.2024 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

#### *Други уведомления*

Актуален дружествен договор/ учредителен акт/ устав – оповестен на 06.02.2024г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

Съобщение за сключен облигационен заем – оповестено на 01.02.2024 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър

Заявление за вписване на обстоятелства относно акционерно дружество – 24.07.2023г.

Заявление за вписване на обстоятелства относно действителни собственици – 24.07.2023г.

Заявление за вписване на обстоятелства относно акционерно дружество – 02.08.2023г.

Заявление за вписване на обстоятелства относно акционерно дружество – 14.09.2023г.

Заявление за вписване на обстоятелства относно акционерно дружество – 31.01.2024г.

Заявление за вписване на обстоятелства относно акционерно дружество – 12.02.2024г.

### **3.14. Договори от съществено значение**

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност) от Емитента или от членовете на групата, към която принадлежи, които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

### **3.15. Налични документи**

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и:

- На електронната страница на дружеството:
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и:

- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>
- На електронната страница на дружеството: [campusproperty.eu](http://campusproperty.eu)

Годишни одитирани финансови отчет на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес (гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9) , както и:

- в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);
- в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);
- На електронната страница на дружеството:

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и;

- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);
- в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с всички приложения към нея, ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния

посредник „АВС финанс“ АД: [www.abc-finance.eu](http://www.abc-finance.eu), на следния адрес на ИП: гр. София, бул. Тодор Александров 117, на интернет страницата на специализираната финансова медия, която емитентът ще ползва: [www.infostok.bg](http://www.infostok.bg), както и на интернет страницата на емитента: Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД: [www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu), и на адреса на довереника: гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ №7, ет.2

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)**

##### **4.1 Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган**

*Лица отговарящи за информацията в Проспекта и декларации за съответствие:*

Представляващите емитента:

- **Георги Стефанов Георгиев** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- **Ключ България ЕООД, ЕИК 147125200** – Член на Съвета на директорите
- **"УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584** – Член на Съвета на директорите

Представляващите, лицето гарантиращи ценните книжа:

- **Миролуб Панчев Иванов** – Изпълнителен директор
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че при изготвяне на документа е положена необходима грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, и че доколкото им е известно, информацията в документа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД:

- **Георги Стефанов Георгиев** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- **Ключ България ЕООД, ЕИК 147125200** – член на Съвета на директорите
- **"УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584** – член на Съвета на директорите

че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

Съставител на годишните одитирани финансови отчети за 2022 г. и 2023 г. е Диана Манолова – счетоводител, служебен адрес – гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9, която отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.



Упълномощен инвестиционен посредник е „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, представляван от Изпълнителен директор - Филип Инджев и Прокурист - Наталия Петрова. Представляващите „АВС Финанс“ АД като лица изготвили Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

Миролjub Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев в качеството им на законни представители на Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ АД, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента (Застраховач) и Гаранта (Застраховател) в полза на облигационерите по Емисията (Застрахован), декларират, че доколкото им е известно, в частта от Проспекта относно Гаранта предоставената информация е вярна и пълна, и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Представителите на Гаранта отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни, посочени в този Проспект. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

#### *Доклади от експерти*

В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

#### *Информация от трета страна*

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) – Статистика за застрахователния пазар;

Декларация от отговорните лица:

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № ..... от 2024 г.;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа;

## **4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа)**

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 – Рискови фактори.

## **4.3 Съществена информация**

### **4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането**

Доколкото е известно на емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

### **4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията**

Корпоративните облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

<b>Разходи</b>	<b>Стойност (в лева)</b>
<b>Първоначално възнаграждение на ИП „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД, във връзка с изпълнение на функцията „Довереник на облигационера“</b>	0.1% върху номиналната стойност на сключения заем, При непълна година възнаграждението се изчислява пропорционално на броя дни на действие на Договора спрямо общия брой дни в годината (23 224.04 лева)
<b>Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД</b>	270
<b>Такса за регистриране на облигационна емисия и издаване на депозитарни разписки и вписване в търговския регистър</b>	1 824

Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО	40
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации	13 000
<b>Общо</b>	<b>38 358.04</b>

Годишното възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е в размер на 0.1% без ДДС върху сумата от непогасената част на главниците по облигационната емисия, но не по-малко от 6000 лева без ДДС. Първото плащане се извършва в 30-дневен срок от подписване на договор. При непълна година възнаграждението се изчислява пропорционално на броя дни на действие на Договора спрямо общия брой дни в годината. Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	1 000
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	10 000 лв.
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на регулиран пазар	7 000
<b>Общо</b>	<b>18 000 лв.</b>

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 56 358.04 лева.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 24 943 641.96 лева.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно съвместно решение на едноличния собственик на капитала от 22.01.2024 г. със следната цел:

- За покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, които инвестират в недвижими имоти, и последващото им управление;
- За покупки на финансови инструменти;
- За придобиване на вземания;
- За погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникналите при пласиране на облигационния заем;

Настоящият проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите.

Конкретната разбивка от разходване на средствата е следната:

- ✓ Сумата в размер на 18 000 хил. лева е използвана за покупка на недвижим имот в София с площ 2 178 кв. метра, заедно с намираща се в

него сграда с предназначение офис със застроена площ от 284 кв. м. по предварителен договор с „Златен Лев Трейдинг“ ЕООД от 09.02.2024г. за обща продажна цена в размер на 18 500 хил. лв. Страните се задължават да сключат окончателен договор до 31.08.2024г. като остатъка от 500 хил. лв. следва да бъде заплатена най-късно в деня на сключване на окончателен договор. За целта продавача ще учреди ново дружество до посочения срок в чиито активи ще обособи гореописания имот, като всичките дружествени дялове ще бъдат прехвърлени на емитента, като по този начин ще бъде едноличен собственик. С тази си инвестиция дружеството увеличава основната си дейност която е свързана с покупко-продажби на недвижими имоти. Ръководството на емитента е направило анализ и преценка на икономическия ефект от сделката. Очакванията на мениджмънта са че ще може да отдава под наем сградата, като по този начин ще има текущо оперативни приходи и очаква нарастване на самата стойност на актива с оглед непрекъснатия ръст в цената на недвижимите имоти. Отделно предвид голямата площ на имота е възможно да се изградят бъдещи допълнителни сгради при подходящи пазарни условия. Всичко това прави имота достатъчно привлекателен за Емитента с оглед основната му дейност и настоящата пазарна конюнктура. В случай че договора не се финализира, правата на Емитента са запазени, тъй като продавача се задължава да върне преведената сума, заедно с 1 % неустойка върху нея, както и да предяви допълнителни претенции за обещание съгласно българското законодателство.

- ✓ Сумата в размер 3 600 хил.лв. е използвана за предоставяне на заем на „Еуробилд“ Еоод по Договор за предоставяне на парични средства от 01.02.2024г. Договор е със срок до 31.01.2025г. и е икономически изгоден за емитента, олихвява се с 6 % годишна фиксирана лихва. Предоставената сума е използвана за покриване на текущи задължения към доставчици, възстановяване на аванс на клиент Алтерон АДСИЦ по прекратен договор за продажба на ДМА в размер на 1 680 хил.лв., плащане на лихви и годишна такса ангажимент по договор за банков кредит – 158 хил.лв., а сума в размер на 1 450 хил.лв. е предоставена по договор за заем на дружество „Сигма Пропърти“ ЕООД.
- ✓ Инвестиране на средства в покупка на дялове от ДФ „ПРЕСТИЖ“ за 1 601 хил. лв. Фондът е с ниско рисков до балансиран профил. Инвестира преимуществено в дългови ценни книжа /до 90% от активите/, издадени или гарантирани от българската държава, корпоративни и общински облигации на български емитенти и в чуждестранни дългови ценни книжа, търгувани на международно признати регулирани пазари. До 70% от активите могат да се инвестират и в акции на български и чуждестранни публични компании, а до 30% в акции на инвестиционни дружества и в дялове на други договорни фондове. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена на 12.02.2024 г. посредством инвестиционни посредници.

- ✓ Сумата в размер на 1 644 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на дялове на ДФ „ПЛЮС“. Инвестиционна стратегия на този фонд се характеризира с умерено до високо ниво на риск, като цели да осигури на инвеститорите значително нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на висока доходност, основана предимно на капиталови печалби, при зададено умерено до високо ниво на риск. Фондът инвестира преимуществено в акции търгувани на регулирани пазари в страната и чужбина. Мениджмънтът на дружеството смята тази инвестиция за подходяща и я предпочита пред директна инвестиция в компании, поради диверсификацията на риска и управлението от професионални портфолио мениджъри. Сделката е извършена посредством инвестиционни посредници на 14.02.2024г. и
- ✓ Остатък от сумата в размер на 155 х.лв. ще бъде използвана за такси разноски и застраховки по пласирането на емисията.

Извършените инвестиции са изцяло по преценка на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти.

Успешното обслужване на задълженията на Дружеството, лихвени и главнични (по всички заеми, включително и настоящия Облигационен), ще зависи основно от неговите резултати от дейността. През периода от началото на тази година дружеството регистрира повишена възвращаемост от активите си и реализира печалба. С подобряване на бизнес средата и цялостната макрообстановка и при условие, че повишената обръщаемост на инвестициите се запази и увеличава, новите лихвени разходи ще бъдат подсигурени и дружеството няма да има особени затруднения с плащането им. В по-дългосрочен план с реализация на тези инвестиции ще се покриват и главничните плащания. Допълнително в резултат на направените вложения на средствата от облигационния заем (включително вземания и др.), Дружеството следва да има положителна лихвена разлика между получаваните и дължимите лихвени проценти и очаква по-висока възвръщаемост от инвестициите в дялове. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения (включително по Облигационната емисия), така и за дивиденди (при вземане на съответното решение от страна на акционерите).

#### **4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия**

##### **4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)**

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 25 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 лева (обща 25 000 000 лева). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации – BG2100002240

#### **4.4.2 Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа**

Емисията облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е издадена и се урежда по българското законодателство.

#### **4.4.3 Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат), или в безналична форма. Име и адрес на субекта, водещ регистъра при безналични ценни книжа**

Издадените от Емитента „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД облигации са поименни и безналични. Облигациите са регистрирани при „Централен депозитар“ АД, с адрес гр. София, 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4

#### **4.4.4 Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия**

Емисията облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева.

#### **4.4.5 Валута на емитираните ценни книжа**

Емисията облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е деномирана в лева.

#### **4.4.6 Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа**

Емисията облигации на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е издадена съгласно Решение на Едноличния собственик на капитала на дружеството от 22.01.2024 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, във вр. с чл. 21, т. 8 от Устава на дружеството.

С посоченото решение на едноличния собственик на капитала Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Настоящият Проспект е одобрен от КФН.

#### **4.4.7 Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения и процедури за упражняването на тези права**

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните Облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;

- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с емитента, групата на облигационерите се представлява от довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взима решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.



Емитентът е сключил договор с инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД за изпълнение на функцията инвестиционен посредник на емисията. Емитентът е сключил договор с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9, на адреса на управление на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД – гр. София, бул. "Тодор Александров" 117, на интернет страницата на довереника: [www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu), и на адреса на довереника: гр. Варна, бул. "Княз Борис I" №7, ет.2.

Договора за инвестиционна услуга (инвестиционни посредничество) между „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД и „АВС Финанс“ АД е достъпен за преглед от обществеността на посочените по-горе адреси.

Изборът на довереник на облигационерите е потвърден от първото Общо събрание на облигационерите, което е проведено на 21.02.2024 г. от 10.00 ч. на адреса на управление на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

**Условия, които емитентът се задължава да спазва:**

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен

незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Съгласно данните от одитираните годишни индивидуални финансови отчет на Емитента изготвен съобразни изискванията на МСС за 2022 г. и 2023, стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 5.9% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент към 31.12.2023г. са съответно: пасиви 243 хил. лв. и активи 4 059 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 94.58 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент за последните 12 месеца са съответно: печалба от обичайна дейност (ЕВТ) 2 433 хил. лв. и разходи за лихви 26 хил. лв. (ЕВТ/разходи за лихви или ((2433+26)/26)

- Текуща ликвидност: 16.69 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент към 31.12.2023г. са съответно: текущи активи 4 055 хил. лв. и текущи пасиви 243 хил. лв.

#### **Към 31.12.2023 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.**

*В случай че дружеството започне да изготвя консолидирани отчети, изчисляването на коефициентите ще бъде на тази база и ще се изготвя всяко тримесечие.*

Изчисленията и периодичността на коефициентите ще се извършва на всяко тримесечие при приемане на настоящия проспект и качване на настоящата емисия за търговия на БФБ, с оглед задължението на емитента да качва отчети за всяко тримесечие.

Датата на падежа на емисията е 26.01.2032 година. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- 1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до

облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване

- 2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- 3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.4.11 от настоящия Документ, при настъпването на които, довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);
- 4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

Съгласно чл. 100б, ал.3 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

#### **Промени в условията на облигационния заем:**

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

#### **Параметри, подлежащи на промяна**

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК, включително и с ипотека върху недвижими имоти, съгласно решението на Едноличния собственик на капитала на Емитента от 22.01.2024 г. за издаване на облигационната емисия.

#### **Предпоставки и условия за извършване на промени**

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на

облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

#### **Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение**

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **4.4.8 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва**

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и общо не повече от 6.00%. при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.00% за да се изчисли плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намира се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

##### *Разпоредби, свързани с платимата лихва*

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$\text{КД} = \text{НС} * \text{ЛП} * \text{РД} / \text{РДг}$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 100 базисни точки . Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва и не повече от 6.00%

годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

**Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите**

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (26.01.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 26.07.2024 г., 26.01.2025 г., 26.07.2025 г., 26.01.2026 г., 26.07.2026 г., 26.01.2027 г., 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г.;

Датите на главничните плащания са, както следва: – 26.07.2027 г., 26.01.2028 г., 26.07.2028 г., 26.01.2029 г., 26.07.2029 г., 26.01.2030 г., 26.07.2030 г., 26.01.2031 г., 26.07.2031 г., 26.01.2032 г.;

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 26.01.2032 г.

Примерни лихвени плащания по облигационния заем:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	26.07.2024	182	366	3.9440%	4.944%	614 622.95 лв.
2	26.01.2025	184	365	3.9440%	4.944%	623 079.45 лв.
3	26.07.2025	181	365	3.9440%	4.944%	612 920.55 лв.
4	26.01.2026	184	365	3.9440%	4.944%	623 079.45 лв.
5	26.07.2026	181	365	3.9440%	4.944%	612 920.55 лв.
6	26.01.2027	184	365	3.9440%	4.944%	623 079.45 лв.



7	26.07.2027	181	365	3.9440%	4.944%	612 920.55 лв.
8	26.01.2028	184	366	3.9440%	4.944%	559 239.34 лв.
9	26.07.2028	182	366	3.9440%	4.944%	491 698.36 лв.
10	26.01.2029	184	365	3.9440%	4.944%	436 155.62 лв.
11	26.07.2029	181	365	3.9440%	4.944%	367 752.33 лв.
12	26.01.2030	184	365	3.9440%	4.944%	311 539.73 лв.
13	26.07.2030	181	365	3.9440%	4.944%	245 168.22 лв.
14	26.01.2031	184	365	3.9440%	4.944%	186 923.84 лв.
15	26.07.2031	181	365	3.9440%	4.944%	122 584.11 лв.
16	26.01.2032	184	366	3.9440%	4.944%	62 137.70 лв.

**Срок на валидност на исквете за лихвени плащания и погасяване на главницата**

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

***Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран***

***а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент***

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

***б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът***

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско в реме (CET) за спот валъор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намира се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

***в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент***

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

***г) къде може да бъде получена информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост***



Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI ([www.emmibenchmarks.eu](http://www.emmibenchmarks.eu)).

Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

*д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент*

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент.

*е) правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент*

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса EMMI, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

В случай, че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

*ж) наименование на изчисляващото лице*

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от Централен Депозитар АД.

*з) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове*

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

#### **4.4.9 Падеж на облигационния заем**

Датата на падежа на емисията е 26.01.2032 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия може по всяко време, по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В този

случай, Емитента има право да изкупи, както цялата емисия, така и само част от нея, като това обстоятелство ще бъде посочено в едномесечното предизвестие (ако изрично не бъде посочено, тогава ще бъде погасена цялата емисия). При условие, че Емитента използва правото си да погаси само част от настоящата Емисия, то той има право да погаси такава част, каквато сметне за необходимо (без фиксиран минимален размер), пропорционално по всяка издадена облигация. В едномесечното предизвестие ще бъде посочена и цената по която ще бъде погасена съответната част или цялата Емисия, като тя не може да бъде по-ниска от 100% от непогасената номинална стойност на Облигациите;

- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

*Главнични плащания по облигационната емисия*

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	6m Euribor	Лихва	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	26.07.2027	3.9440%	4.944%	181	365	2 500 000.00 лв.
2	26.01.2028	3.9440%	4.944%	184	366	2 500 000.00 лв.
3	26.07.2028	3.9440%	4.944%	182	366	2 500 000.00 лв.
4	26.01.2029	3.9440%	4.944%	184	365	2 500 000.00 лв.
5	26.07.2029	3.9440%	4.944%	181	365	2 500 000.00 лв.
6	26.01.2030	3.9440%	4.944%	184	365	2 500 000.00 лв.
7	26.07.2030	3.9440%	4.944%	181	365	2 500 000.00 лв.
8	26.01.2031	3.9440%	4.944%	184	365	2 500 000.00 лв.
9	26.07.2031	3.9440%	4.944%	181	365	2 500 000.00 лв.
10	26.01.2032	3.9440%	4.944%	184	366	2 500 000.00 лв.

Всички главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Правото да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД не по-късно от 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено/главнично плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

**4.4.10 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността**

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-

малко от 3.00% годишно и общо не повече от 6.00% годишно.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$  - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Начинът за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент са описани по-горе в настоящия проспект.

**4.4.11 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство**

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на §1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (д) в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на

регулиран пазарна на ценни книжа, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от  $\frac{1}{2}$  от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с ипотека върху недвижими имоти, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения.

Довереникът има право:

- на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключване на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в

предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

- при установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
  - а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
  - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
  - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
  - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, да бъде Довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора;
- да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;
- Довереникът има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила Промяна в Състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на Рисковата експозиция под Минималната стойност на Рисковата експозиция по смисъла на настоящия Договор, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереника е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
  - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
  - в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
  - г) да предявява искиове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;
  - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
  - е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.
3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.

В случай, че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника;

Довереникът съхранява при себе си решенията на Общите събрания на облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното Общо събрание на облигационерите.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените в Договора действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента задълженията на Довереника следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.



Съгласно решението на едноличния собственик на капитала на емитента от 22.01.2024г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 360-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. В тази връзка, преди изтичане на предвидения 360-дневен срок, Довереника на облигационерите ще свика Общо събрание на облигационерите, на което последните да приемат решение за замяната на обезпечението, както и за всички останали необходими действия по замяната, вкл. и относно прекратяване на действието на застраховката след надлежното учредяване на ипотеката. Предвид замяната на обезпечението с ипотека върху недвижими имоти Общото събрание на облигационерите следва да одобри и съответните промени в Договора, сключен с Довереника на облигационерите, след което да се подпише и съответния анекс. Замяната на обезпечението на облигационната емисия преди изтичането на предвидения в решението на едноличния собственик на капитала от 22.01.2024 г. 360-дневен срок е възможна по решение на Общото събрание на облигационерите.

### **Предсрочна изискуемост**

Съгласно договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереник на облигационерите за сключване / анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9, както и на адреса на управление на довереника – гр. Варна, бул. "Княз Борис І" №7, ет.2

### **Правила заложи в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите**

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителите на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди



събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Представителите на облигационерите са длъжни да свикат общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;
- предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации.

Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите.

Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.

#### **Представителство на облигационерите в ОС на акционерите**

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

На проведеното първо Общото събрание на облигационерите на 21.02.2024 г. от 10.00 ч., са представени 91.80 % от облигационерите, като с единодушие от присъстващите е потвърден изборът на „АБВ Инвестиции“ ЕООД като Довереник на облигационерите. На събранието не са приети други решения от облигационерите.

#### **4.4.12 Датата на емитиране на ценните книжа**

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 26.01.2024 г.

#### **4.4.13 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа**

Съгласно Решението на компетентния орган на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на “Българска фондова борса” АД), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към императивно установените

реквизити на поръчките са установени в Наредба №38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и разпечатка от електронната страница на Търговския регистър при Агенцията по вписванията по партида на лицето, удостоверяваща актуалното му състояние и регистрация по ЕИК/ БУЛСТАТ. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на „БФБ“ АД.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централният депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на емитента, която се води от него. Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигации (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на дружеството, включително и за издаване на нов удостоверятелен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

**Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа**

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД от 22.01.2024 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книжа са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповест или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповест заповестното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповестта има действие от момента на връчването на заповестното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповестното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповестта взыскателят може да поиска:

- възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане: ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповест, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповестта. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито

производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

**4.4.14 Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход. Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.**

По устройствен акт седалището на Емитента е в Република България. Предлагање на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

#### *Данъчно облагане на доходите от Облигации*

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и Емитента, и ИП „АВС Финанс“ АД не носят отговорност за

последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

#### *Български притежатели*

##### *Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

##### *Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

#### *Чуждестранни притежатели*

##### *Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на

корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

#### *Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане*

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1 ) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, от които произхождат съответните доходи (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).



Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл.138,ал.1,т.5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

#### *Задължения за удържане на данък*

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

#### **4.4.15 Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предложителят има юридическа правосубектност.**

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след одобрение на проспекта ще иска допускането им до търговия на регулирания пазар. Информация за контакт на отговорното лице са посочени по-горе в Проспекта.

Инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872 на основания подписан договор с дружеството Емитент е лицето, упълномощено да обслужи частното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации. „АВС Финанс“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, телефон + 359 2 816 43 48, електронна поща – info@abc-finance.eu.

#### **4.4.16 Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС**

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията



предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

#### **4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа**

##### **4.5.1 Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането**

###### **4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска фондова борса“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, разпределени в 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „АВС Финанс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

Срокът на облигационния заем е осем години, считано от датата на сключване на заема, съвпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Възможно е срокът на емисията да бъде удължен, след одобрение от ОС на облигационерите.

###### **4.5.1.2 Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД.

Търговията с тях се преустановява 5 (пет) работни дни преди падежа на емисията (26.01.2032г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на „Българска фондова борса“ АД, „Централен Депозитар“ АД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.4.4 от настоящия Документ.

#### **4.5.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми**

Всички 25 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

Настоящият Проспект е за допускане на всички Облигации до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

#### **4.5.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице**

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на „БФБ“ АД. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

#### **4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа**

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на „Централен Депозитар“ АД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява

съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

#### **4.5.1.6 Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.**

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата.

Информация за сделките с облигации може да се намери в ежедневния бюлетин на „Българска фондова борса“ АД.

#### **4.5.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване**

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

#### **4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането**

Облигационната мисия е в общ размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева. Брой на издадените облигации 25 000 (двадесет и пет хиляди), с номинална и емисионна стойност от 1 000 (хиляда) лева всяка една.

#### **4.5.2 План за разпространение и разпределение**

Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределения им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването.

Няма предвидена подобна процедура.

### **4.5.3 Цена**

#### **4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа**

Цената, на която емитента ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 (хиляда) лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

#### **4.5.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа**

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на „Българска фондова борса“ АД и тарифата на „Централен депозитар“ АД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

### **4.5.4 Пласиране и поемане**

#### **4.5.4.1 Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично предлагане (частно пласиране).

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД.

#### **4.5.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД, адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

#### **4.5.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането**

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти,

съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

#### **4.5.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане**

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

### **4.6 Допускане до търговия и организация на посредничеството**

**4.6.1 Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, посочени по-долу.

След одобрение на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на „Българска Фондова Борса“ АД непременно ще бъде одобрено.

Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави и пазари на растеж на малки и средни предприятия. Емитентът не изключва възможността, при интерес от страна на инвеститорите, за допускане на облигациите до търговия на многостранна система за търговия. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 15.07.2024 г.

Съветът на директорите не планира в бъдеще емисията облигации да се търгува на пазари от други държави в ЕС или трети страни.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите или Общото събрание на акционерите не предвиждат друга частна или публична подписка за облигации от същия клас или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с листването на настоящата емисия облигации на БФБ.

**4.6.2 Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия**

Към настоящия момент не се търгува друга емисия облигации или акции на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД, на нито един регулиран пазар.

**4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа**

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите и заплатени по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за брой.

**4.6.4. Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия**

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност (в лева)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	1 000
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	10 000
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на регулиран пазар	7 000
<b>Общо</b>	<b>18 000 лв.</b>

**4.6.5. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава**

Всички облигации от емисията са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „АВС Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

#### 4.7 Допълнителна информация

##### 4.7.1 Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД (който не действа в качеството на външен консултант). Съгласно предмета на сключения между Дружеството и ИП „АВС Финанс“ АД, договор, инвестиционния посредник приема да осъществи цялостната дейност по непублично /частно/ предлагане на емисия облигации, издадена от дружеството и изготвянето на проспект за допускането ѝ до търговия на регулиран пазар.

##### 4.7.2 Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

##### 4.7.3 Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

### 5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)

#### 5.1 Същност на гаранцията

„КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 32 105 822.20 лева. Срокът на полицата е 27.03.2032г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховачия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.



На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг BBB- със положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. февруари 2024 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство.

Съгласно решението на едноличния собственик на капитала на емитента от 22.01.2024г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 360-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. При замяна на обезпечението се свиква Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационериите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите. Към датата на настоящия проспект няма конкретно решение относно вида и собствеността на имотите, които биха могли да служат за обезпечение в полза на довереника по емисията.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

## **5.2 Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 26.01.2024 г. Срокът на застрахователна полица № 24 100 1404 0000965582/26.01.2024 г. е до 27.03.2032 г. Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100002240. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Покритите рискове са посочени в действащите Общи условия за застраховане на облигационни емисии на Гаранта:

- 1) банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
- 2) ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
- 3) изпадане на емитента в несъстоятелност;
- 4) неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
- 5) отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
- 6) реструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно Застрахователната полица по тази застраховка няма да се покриват и вземания в случаите, при които Застрахователят може да откаже изплащане на застрахователно обезщетение, изрично предвидени в Кодекса за застраховането.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие. При забавяне на плащане Довереникът е длъжен: 1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши; 2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания; 3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранتي или други лица; 4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение. Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД. При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

### **5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице**

#### **5.3.1. Отговорни лица**

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗАД „Армеец“ АД,

представявано от Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Представителите на Гаранта отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента, за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни, посочени в този Проспект. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

### **5.3.2. Законови определени одитори**

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2020 г. Зорница Джамбазка е регистриран одитор, извършил независим финансов одит на финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите. През последната година не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### **5.3.3. Рискови фактори**

#### Застрахователен риск

Това е рискът от загуба или неблагоприятна промяна в стойността на застрахователните задължения в резултат на неподходящи допускания по отношение на формирането на цени и резерви. Управлението на застрахователния риск се осъществява посредством прилагането на ясни процедури по ценообразуване и делегиране на права, без да се поемат рискове, надвишаващи възможния капацитет за презастраховане. Към датата на изготвяне на проспекта не са известни данни, показващи драстично пошиване по квотите на щетимост към ЗАД „Армеец“ и повишен риск за гаранта.

#### Пандемията от COVID-19

Пандемията от COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Гаранта. Към датата на изготвяне на този Проспект рисковете свързани с пандемията намаляват, но според Световната здравна организация тя не е приключила и правителствата трябва да продължат да бъдат бдителни.

#### Продължаващия военен конфликт в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Но все пак оказва косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица

#### Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

#### Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

### Подписвачески риск

Основната цел в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е поддържането на поеманите от Дружеството рискове на ниво, което е в съответствие със стратегическите цели на Дружеството, като основна задача в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е осигуряването на максимална сигурност на активите при минимизиране на възможните загуби. Основният риск пред който е изправено дружеството по застрахователните договори е рискът, че реалните претенции може да се различават от очакванията. Това се повлиява от честота и стойността на претенциите. Целта на дружеството е да гарантира, че за покриване на тези задължения са на разположение достатъчно резерви. Дружеството управлява подписваческите рискове, които поема чрез ограничения на застрахователните лимити, подобряване на процедурите за сключване на договорите и мониторинг на възникващите искове.

### Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

### Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. 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.

### Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. Към датата на последните публикувани отчети не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал

външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

#### Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През последните месеци, значителните пакети помощи, които централните банки отпускат на водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният натиск продължава да расте като се повишава с 15.3 % средно годишно за 2022г спрямо предходната година. По последни данни от НСИ за 2023г. годишната инфлация възлиза на 9.5%. Прогнозите са за 2024г. тя да се понижи до 4.3 %.

#### **5.3.4. Информация за Застрахователя**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: [www.armees.bg](http://www.armees.bg). (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през



2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/Listregistered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 22.02.2024 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за присъдени на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: запазва BBB-;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: запазва се на A (BG);

и променя перспективата си на „положителна“, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (<https://www.bcrabg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за Проспект 76 изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, и групата, към която принадлежи, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2023 г.

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД. Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет - неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2023 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.



Няма съществени неблагоприятни промени във финансовото състояние на групата на Гаранта и неговата платежоспособност от представения междинен неаудитиран отчет към 30.09.2023г. до датата на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект не са известни промени в структурата на заемане на средства и финансирането на Гаранта от последния представен междинен неаудитиран отчет към 30.09.2023г.

### **5.3.5. Преглед на стопанската дейност и тенденциите**

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита); Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост.

#### **Застрахователния пазар към 31.12.2022 г.:**

Данните на КФН към края на 2022 г. сочат, че застрахователният пазар остава стабилен и постига устойчив ръст, въпреки икономическите трудности и високата инфлация, проблемите със сигурността и енергийните доставки, породени от войната в Украйна. Общо за застрахователния пазар премиерният приход към края на декември 2022 г. възлиза на 3 613 млн. лв., като ръстът на годишна база спрямо същия период на предходната година е 10.5%. Сумата на изплатените обезщетения расте с леко изпреварващ темп от 11,3% и достига 1 437 млн. лв.

Пазарът на общо застраховане завършва 2022 г. с премиен приход от 2 988 млн. лв., а обезщетенията са в размер на 1 168 млн. лв., като и двата показателя нарастват с еднакъв темп от 10%. Без съществени изменения остава структурата на пазара – най-масовите автомобилни застраховки заемат дял от 70% в премиерния приход по общо застраховане. Събраните премии по застраховка ГО на автомобилистите са в размер на 1 123 млн. лв., с 2,4% по-малко спрямо декември 2021 г. По отношение на изплатените обезщетения по застраховка ГО се отчита ръст от 5% и достигат 619 млн. лв., което представлява 56% от всички изплатени обезщетения в общо застраховане. По линия за застраховка Каско се запазва темпът на растеж от предходните месеци, като към м. декември се отчита ръст на премиерния приход от 15,5% при събрани премии в размер на 823 млн. лв. Ръстът на изплатените обезщетения е 13 %, близък до този на приходите. Промените в транспорта и цялата верига на доставки, основно заради войната в Украйна, оказват влияние върху застрахователните бизнес линии, свързани с транспорта, като по тях се отчита значимо нарастване на премиерния приход. Най-висок прираст на годишна база - 119% - бележи застраховка „Товари по време на превоз“ (Карго). Ефектите от войната в Украйна и оформянето на бежански поток се виждат в динамиката по линия

на „Гранична гражданска отговорност“ - премиеният приход по нея нараства с 43% на годишна база.

Общо премиеният приход по имуществено застраховане „Пожар и природни бедствия“ расте с 9% на годишна база и достига 345 млн. лв. В рамките на тази бизнес линия с очертана по-висок темп на нарастване на застраховките за домашно имущество - „Пожар и други опасности“ – 13% при събрани премии от 118 млн. лв. Въпреки устойчивия ръст, делът на имуществените застраховки в сумарния приход по общо застраховане остава около обичайните 12%, в пъти по-нисък от този на автомобилните застраховки. В същото време селскостопанските застраховки отбелязват спад от 4% от и без това ниското ниво, на което се намират, на фона на постоянното увеличение на рисковете за земеделието, обусловени от климатичните промени.

Затвърждава се оформилата се през последните две години тенденция за интензивно развитие по линия на застраховка „Пътуване в чужбина“. Премиеният приход към декември 2022 г. расте с 113% на годишна база до 159 млн. лв., а изплатените обезщетения достигат 43 млн. лв., с 287% повече спрямо същия период на предходната година.

Животозастрахователният пазар остава стабилен, на нива близки до предходната година - към декември 2022 г. е събран премиен приход от 625 млн. лв., с 3% повече на годишна база. Остава валиден трендът за изпреварващ ръст от 13% на обезщетенията, като са изплатени 269 млн. лв. Рисковите животозастраховки бележат устойчиво нарастване от 14%, основно в резултат на позитивната динамиката на пазара на ипотечни кредити. Интересно е развитието на „Застраховка за пенсия или рента“, по която, след силен спад през 2020 г. и 2021 г., се отчита ръст на прихода от 31% на годишна база и се достигат нивата от предпандемичната 2019 г. Раздвижването на лихвените равнища по депозитите в известна степен охлажда пазара на инвестиционните животозастраховки, но все пак те остават най-съществената и предпочитана от потребителите бизнес линия в животозастраховането и през 2022г. Премиеният приход от 221 млн. лв. по тази линия бележи спад с около 10% спрямо много успешната 2021 г., но остава в пъти по-висок от събраните премии от 91 млн. лв. през 2019г.

Към края на 2022 г. тенденцията на повишен интерес към здравните застраховки вече е ясно оформена. Общо за пазара по линия на застраховка „Заболяване“ премиеният приход към м. декември възлиза на близо 196 млн. лв., като ръстът на годишна база е 24%. Изплатени са обезщетения в размер на 106 млн. лв., с 26% повече в сравнение със същия период на 2021 г.

Важно е да се отбележи и тенденцията на постоянно увеличение на премиения приход на българските застрахователи по дейност извън България – тоест износът на застрахователни продукти. Към края на 2022 г. той възлиза на 318,8 млн. лв. и представлява близо 11% от целия премиен приход на пазара по общо застраховане, като втора поредна година бележи ръст на годишна база от над 20%.

Към деветмесечието на 2023 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 182 206 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимия период на миналата година са в размер на 172 93 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода

е в размер на 12 324 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 17 733 хил. лв./ Печалбата за отчетният период/30.09.2023 г./ на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 10 432 хил. лв., при печалба в размер на 13 873 хил. лв. за деветмесечието на 2022 г. Към третото тримесечие на 2023 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 209 835 хил. лв., спрямо 188 916 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал нараства от 102 022 хил. лв. към края на 2022 г. до 112 454 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви остава почти непроменен през периода/223 625 хил. лв. към третото тримесечие на 2023 г., 221 747 хил. лв. към края на 2022 г./.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван финансов отчет е техническият отчет към 30.09.2023 г. Той може да бъде открит в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2022г. до датата на публикуване на настоящия проспект.

Няма съществени неблагоприятни промени във финансовото състояние на групата на Гаранта след края на 2023 г. (по информация на Гаранта) до датата на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. „ЗАД Армеец“ поддържа растежи в записаните брутни премийни приходи (БПП), на годишна база с 8.0% за 2022 г. и с 20.7% за първите девет месеца на 2023 г., които изостават с по около 5 п.п. годишно спрямо отчетените общи за сектора в същите периоди (+13.0% за 2022 г. и +25.3% за деветмесечието на 2023 г.). С тези изменения е запазена трайно поддържаната тенденция на относително слабо изразено, постепенно понижение в пазарния дял на застрахователя, изчисляван на база записан бизнес. Така, към края на септември 2023 г., този дял спада до 7.6%, след нива от 7.9% за 2022 г., 8.2% за 2021 г. и 8.4% за 2020 г. (при 10% за 2018 г.), позиционирайки „Армеец“ на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си (позицията е 4-та по обема им от дейност на местен пазар, при формиран дял от 8.8% за 2022 г.).

Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като единствените позначими изменения са свързани с увеличен дял по основния продукт в портфейла - „Автокасco“ (с дял от 68.3% за първите девет месеца на 2023 г., спрямо 66.5% за 2022 г. и 62.0% за 2021 г.), за сметка понижаващ се по „ГО за МПС“ – до 14.5% за деветмесечието на 2023 г., след 15.7% за 2022 г. и 20.0% за 2021 г. Запазва се относително високата концентрация в портфейла по един продукт – „Автокасco“, както и общата по направление на автомобилно застраховане. По тази си характерна черта, портфейлът на „Армеец“ се отличава в относително висока степен спрямо общите конкуренти в сектора.

### 5.3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. Гарантът не формира собствена икономическа група и не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовите отчети на Гаранта се включват в консолидираните финансови отчети на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта. „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 30.09.2023 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие %
<b>ЦКБ Груп ЕАД</b>	Финансов сектор	100.00
<b>Зърнени храни България АД</b>	Производство и търговия	63.65
<b>Бългериан Еървейз груп ЕАД</b>	Въздушен транспорт	100.00
<b>Българска Корабна Компания ЕАД</b>	Морски и речен транспорт	100.00
<b>Морски и речен транспорт</b>	100.00	
<b>ЦКБ АД</b>	Финансов сектор	8.24
<b>Спортен Комплекс Варна</b>	Недвижими имоти	65.00
<b>Проучване и добив на нефт и газ АД</b>	Производство и търговия	13.84
<b>Пристанище Леспорт АД</b>	Морски и речен транспорт	99.00
<b>ЗАД Армеец</b>	Финансов сектор	9.74
<b>Булхимекс ГмбХ</b>	Производство и търговия	100.00
<b>Енергопроект АД</b>	Инженерен сектор	98.69
<b>Транс Интеркар ЕАД</b>	Транспорт	100.00
<b>Национална стокова борса АД</b>	Производство и търговия	67.00
<b>ТИ АД</b>	Производство и търговия	87.67
<b>ХГХ Консулт ООД</b>	Услуги	59.34
<b>Прайм Лега Консулт ЕООД</b>	Услуги	100.00

Източник: Междинен индивидуален финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 30.09 2023 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

### 5.3.7. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

### 5.3.8. Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролуб Панчев Иванов, Милен Кънчев Кънчев и Милена Станкова Пенева.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролуб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролуб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи*

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.



### 5.3.9. Мажоритарни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАО Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267 413	80.99%
ХИМИМПОРТ АД	32 155	9.74 %
ДРУГИ	30 622	9.27 %
ОБЩО	330 190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАО „Армеец“ АД, а едноличен собственик



на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: [www.armeec.bg](http://www.armeec.bg). (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

#### **5.3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта**

Годишният финансов отчет за 2022 г., 2021 г. и 2020 г. са изготвени в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз и е одитиран.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД. „Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите. Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

В одиторските доклади, относно одитите на годишните финансови отчети за 2022 г., 2021 г. и 2020 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Финансовите данни към 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. са одитирани. Междинните отчети към 30.09.2022 г. и 30.09.2023 г. са изготвени съгласно разпоредбите на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността,

оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

### ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (одитиран, в хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
			0
Премиен приход	234 584	217 254	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(72 161)	(86 077)	(88 163)
Премиен приход, нетно	162 423	131 177	117 143
Застрахователни суми и обезщетения	(96 097)	(93 191)	(95 425)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	26 382	26 670	38 027
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(69 715)	(66 521)	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360	4 556
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122	28
Административни разходи	(32 838)	(36 884)	(18 784)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)	(19 249)
Други разходи, нетно	75	(401)	(5 796)
Печалба/загуба от финансови активи, нетно	473	(7 857)	612
Финансови приходи	1 416	1 048	753
Печалба преди данъци	9 290	8 632	7 429
Разходи за данъци върху дохода	-908	(971)	(871)
Печалба за периода	8 382	7 661	6 558
Общ всеобхватен доход за периода		7 661	6 558
Доход на акция (лв.)		23.20	19.86

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (одитиран, в хил. лв.)	31.12.2022	31.12.2021
Премиен приход	234 584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи	(72 161)	(86 077)
Премиен приход, нетно	162 423	131 177
Застрахователни суми и обезщетения	(96 097)	(93 191)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	26 382	26 670
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(69 715)	(66 621)

Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>59 002</b>	<b>71 263</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	122	122
Оперативни разходи	(36 884)	(37 187)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други приходи/(разходи), нетно	75	(98)
Печалба/загуба от финансови активи, нетно	473	(7 857)
Други финансови приходи, нетно	1 416	1 048
Печалба преди данъци	9290	8632
Разходи за данъци върху дохода	-908	-971
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>8382</b>	<b>7661</b>

Отчет за финансовото състояние (одитиран, в хил.лв.)	2022	2021	2020
<b>Активи</b>			
Нематериални активи	567	3 487	5 376
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	11 858	12 666	12 238
Инвестиционни имоти	29 968	29 677	29 555
Материални запаси	997	986	1 486
Финансови активи по справедлива стойност	150 845	147 306	141 300
Вземания по застрахователни договори	58 713	49 732	45 616
Презастрахователни активи	73 905	69 054	80 379
Търговски и други вземания	22 659	17 661	21 981
Вземания от свързани лица	59 845	53 678	56 305
Пари и парични еквиваленти	14 961	14 211	10 942
<b>Общо активи</b>	<b>424 318</b>	<b>398 458</b>	<b>405 178</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	33 019	33 019	33 019
Други резерви	66 380	54 056	54 056
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	8382	12 324	4 663
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>107 781</b>	<b>99 399</b>	<b>91 738</b>
<b>Пасиви</b>			
Застрахователни резерви	253 102	237 016	258 376

Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	31 669	26 216	21 040
Задължения по лизингови договори	2 351	2 996	972
Търговски и други задължения	4 647	8 164	8 617
Задължения към свързани лица	21 018	20 889	20 771
Пенсионни и други задължения към персонала	3 057	3 022	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	693	756	968
<b>Общо пасиви</b>	<b>316 537</b>	<b>299 059</b>	<b>313 440</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>424 318</b>	<b>398 458</b>	<b>405 178</b>

Отчет за паричните потоци (одитиран, в хил.лв.)

**Оперативна дейност**

Постъпления по застрахователни договори	197 776	192 636	171 813
Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4 102	8 762
Плащания по застрахователни договори	(119 588)	(114 096)	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(20 627)	(19 538 )	(15 415)
Плащания към доставчици	(11 671)	(18 618)	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 533)	(16 050)	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 371)	(3 052)	(4 082)
Платен данък върху дохода	(1 612)	(954)	(804)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 190)	(2 646)	(2 713)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 246	(2 501)	1 640
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>27 094</b>	<b>19 283</b>	<b>9 753</b>

**Инвестиционна дейност**

Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)	(273)
Придобиване на нематериални активи	-	(186)	-
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337	5 784
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758	7 009
Получени лихви	706	298	440
Получени дивиденди	322	38	3
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(24 429)</b>	<b>(12 918)</b>	<b>4 059</b>

**Финансова дейност**

Плащания по получени заеми	-	(1 095)	(8 030)
Платени лихви	(791)	(937)	(752)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)	(1 040)
Парични потоци от други плащания	(186)	( 3)	( 8)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 825)</b>	<b>(3 096)</b>	<b>(9 830)</b>

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269	3 982
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 211	10 942	6 960
Очаквани кредитни загуби за пари и парични еквиваленти	(90)	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14 961	14 211	10 942

**НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 30.09.2023 г**

АКТИВ	30.09.2023г. (ХИЛ. ЛВ.)	31.12.2022г. (ХИЛ. ЛВ.)
<b>НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	672.00	567.00
Програмни продукти	636.00	531.00
Репутация	0.00	0.00
Други	36.00	36.00
<b>МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ</b>	11 502.00	11 858.00
Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	10 292.00	11 388.00
Други материални активи	1 210.00	470.00
	209 835.00	188 916.00
<b>ИНВЕСТИЦИИ</b>	29 968.00	29 968.00
Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	0.00	0.00
Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	23 794.00	8 102.00
Срочни депозити в кредитни институции	53 163.00	52 886.00
Акции, в т.ч.	0.00	0.00
Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	53 163.00	52 886.00
Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	29 938.00	28 980.00
Облигации, в т.ч.	29 938.00	28 980.00
Държавни облигации, в т.ч.	0.00	0.00
Държавни облигации по амортизируема стойност	0.00	0.00
Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	29 938.00	28 980.00
Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	0.00	0.00
Корпоративни облигации, в т.ч.	0.00	0.00

Корпоративни облигации по амортизируема стойност	0.00	0.00
Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	0.00	0.00
Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	72 972.00	68 980.00
Колективни инвестиционни схеми	0.00	0.00
Други финансови активи, в т.ч.	0.00	0.00
Финансови активи оценени по амортизируема стойност	0.00	0.00
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	0.00	0.00
Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	0.00	0.00
Деривати	0.00	
<b>ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД</b>	67 791.00	70 559.00
<b>ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ</b>	686.00	335.00
<b>АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b>	0.00	0.00
Застрахователни договори - Остатъчно покритие	0.00	0.00
Застрахователни договори - Възникнали щети	686.00	335.00
Други части на застрахователни договори	53 338.00	63 512.00
<b>АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b>	349.00	376.00
Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	52 989.00	63 136.00
Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	0.00	0.00
Други части на презастрахователни договори	13 968.00	11 386.00
<b>ВЗЕМАНИЯ</b>	13 968.00	11 386.00
Вземания (търговски, различни от застраховки)	0.00	0.00
Други вземания	7 587.00	6 860.00
<b>ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	948.00	387.00
Парични наличности по банкови сметки	6 639.00	6 473.00
Парични наличности по каса	0.00	0.00
Парични еквиваленти	1 346.00	1 160.00
<b>ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ</b>	291.00	163.00
Вземания от данъци	0.00	0.00
Активи по отсрочени данъци	0.00	0.00

Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	1 055.00	997.00
Други активи	672.00	567.00
<b>ПАСИВ</b>		
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>	112 454.00	102 022.00
Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019.00	33 019.00
собствени акции, изкупени (-)	0.00	0.00
Премии от емисии	0.00	0.00
Преоценъчен резерв	0.00	0.00
Резерви	69 003.00	66 381.00
Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	0.00	0.00
Застрахователен финансов резерв	0.00	0.00
Неразпределена печалба	0.00	0.00
Непокрита загуба (-)	0.00	0.00
Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	10 432.00	2 622.00
<b>ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ</b>	20 000.00	20 000.00
<b>ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ</b>	223 625.00	221 747.00
Пасиви по издадени застрахователни договори	218 159.00	211 302.00
Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	69 917.00	66 442.00
Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	0.00	0.00
Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	0.00	0.00
Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	0.00	0.00
Пасив за възникнали щети - парични потоци	141 080.00	138 536.00
Пасив за възникнали щети - корекция за риск	7 054.00	6 234.00
Други застрахователни пасиви	108.00	90.00
Пасиви по държани презастрахователни договори	5 466.00	10 445.00
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	5 466.00	10 445.00
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	0.00	0.00
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	0.00	0.00
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	0.00	0.00
Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	0.00	0.00



Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	0.00	0.00
Други презастрахователни задължения	0.00	0.00
<b>ФИНАНСОВИ ПАСИВИ</b>	<b>1 929.00</b>	<b>1 859.00</b>
Облигационни заеми	1 929.00	1 859.00
Конвертируеми заеми	0.00	0.00
Други облигационни заеми	1 929.00	1 859.00
Деривати	0.00	0.00
<b>ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>7 400.00</b>	<b>8 432.00</b>
Задължения (търговски, различни от застраховки)	3 447.00	4 600.00
Други задължения	3 953.00	3 832.00
задължения към персонала	2 706.00	2 601.00
задължения към бюджета	817.00	775.00
задължения към социалното осигуряване	430.00	456.00
<b>ДРУГИ ПАСИВИ</b>	<b>1 317.00</b>	<b>1 093.00</b>
Данъчни задължения	1 264.00	1 040.00
Отложени данъчни пасиви	53.00	53.00
Други пасиви	0.00	0.00
<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>	<b>112 454.00</b>	<b>102 022.00</b>

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

#### **НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ ИЗАГУБИТЕ към 30.09.2023 г.**

	<b>30.09.2023г. (хил. лв.)</b>
<b>РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ</b>	
<b>Застрахователен приход от застрахователни договори</b>	<b>182 206.00</b>
<b>Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	<b>181 306.00</b>
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	181 275.00
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	31.00
<b>Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	<b>0.00</b>
Очаквани парични потоци	0.00

Очаквани щети	0.00
Възстановени аквизиционни парични потоци	0.00
Очаквани административни разходи	0.00
Освобождаване на корекция за риск	0.00
Освобождаване на марж на договорно обслужване	0.00
<b>Инвестиционна част - корекция</b>	0.00
<b>Друг застрахователен приход</b>	900.00
<b>Разходи по застрахователни услуги</b>	146 878.00
<b>Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	146 878.00
Брутни възникнали щети	71 197.00
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	3 033.00
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	2 544.00
Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	820.00
Аквизиционни разходи	43 458.00
Административни разходи	25 098.00
Загуби по обременителни договори	0.00
Други разходи по застрахователни договори	728.00
<b>Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00
Брутни възникнали щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск	0.00
Аквизиционни разходи	0.00
Административни разходи	0.00
Загуби по обременителни договори	0.00
Други разходи по застрахователни договори	0.00

<b>Резултат от застрахователни услуги (брутен)</b>	35 328.00
<b>Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори</b>	-23 004.00
<b>Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори</b>	41 005.00
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	41 005.00
Отстъпени премии на презастраховател	45 958.00
Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	-4 953.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0.00
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	0.00
Очаквани парични потоци - отстъпени	0.00
Очаквани щети - отстъпени	0.00
Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени	0.00
Очаквани административни разходи - отстъпени	0.00
Освобождаване на корекция за риск - отстъпена	0.00
Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена	0.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0.00
Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	0.00
<b>Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори</b>	18 001.00
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	0.00
Възстановени щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	0.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	0.00
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	18 001.00

Възстановени щети	28 148.00
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени	-9 694.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени	-455.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЦ	2.00
Аквизиционни разходи - отстъпени	0.00
Административни разходи - отстъпени	0.00
Загуби от обременителни договори - отстъпени	0.00
Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени	0.00
<b><u>Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност</u></b>	12 324.00
<b>РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ</b>	
<b>Застрахователен приход от застрахователни договори</b>	0.00
<b>Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	0.00
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	0.00
<b>Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00
Очаквани парични потоци	0.00
Очаквани щети	0.00
Възстановени аквизиционни парични потоци	0.00
Очаквани административни разходи	0.00
Освобождаване на корекция за риск	0.00
Освобождаване на марж на договорно обслужване	0.00
<b>Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00

Очаквани парични потоци	0.00
Очаквани щети	0.00
Възстановени аквизиционни парични потоци	0.00
Очаквани административни разходи	0.00
Освобождаване на корекция за риск	0.00
Освобождаване на марж на договорно обслужване	0.00
<b>Инвестиционна част - корекция</b>	0.00
<b>Друг застрахователен приход</b>	0.00
	0.00
<b>Разходи по застрахователни услуги</b>	0.00
<b>Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00
Брутни възникнали щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	0.00
Аквизиционни разходи	0.00
Административни разходи	0.00
Загуби по обременителни договори	0.00
Други разходи по застрахователни договори	0.00
<b>Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00
Брутни възникнали щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск	0.00
Аквизиционни разходи	0.00
Административни разходи	0.00
Загуби по обременителни договори	0.00
Други разходи по застрахователни договори	0.00

<b>Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)</b>	0.00
Брутни възникнали щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск	0.00
Аквизиционни разходи	0.00
Административни разходи	0.00
Загуби по обременителни договори	0.00
Други разходи по застрахователни договори	0.00
<b><u>Резултат от застрахователни услуги (брутен)</u></b>	0.00
<b>Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори</b>	0.00
<b>Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори</b>	0.00
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	0.00
Отстъпени премии на презастраховател	0.00
Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	0.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0.00
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	0.00
Очаквани парични потоци - отстъпени	0.00
Очаквани щети - отстъпени	0.00
Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени	0.00
Очаквани административни разходи - отстъпени	0.00
Освобождаване на корекция за риск - отстъпена	0.00
Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена	0.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0.00

Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	0.00
<b>Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори</b>	<b>0.00</b>
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	0.00
Възстановени щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	0.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	0.00
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	0.00
Възстановени щети	0.00
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени	0.00
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени	0.00
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	0.00
Аквизиционни разходи - отстъпени	0.00
Административни разходи - отстъпени	0.00
Загуби от обременителни договори - отстъпени	0.00
Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени	0.00
<b><u>Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност</u></b>	<b>0.00</b>
-	
<b>НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ</b>	<b>-1 892.00</b>
<b>Финансов резултат</b>	<b>5 488.00</b>
<b>Възвръщаемост от инвестиции</b>	<b>5 704.00</b>
Приходи от лихви	836.00



Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	0.00
Очаквана нетна кредитна загуба	0.00
Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	4 707.00
Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	408.00
Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	0.00
Други приходи и разходи	-247.00
<b>Застрахователни финансови разходи</b>	<b>-216.00</b>
Нетни финансови разходи от застрахователни договори	-216.00
Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	0.00
<b>Приходи от услуги за управление на активи</b>	<b>0.00</b>
Други приходи	68.00
Други оперативни разходи	-7 448.00
<b>Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода</b>	<b>10 432.00</b>
<b>Корпоративен данък</b>	<b>0.00</b>
Текущ корпоративен данък	0.00
Отложени данъци	0.00
<b>Печалба или загуба за отчетния период</b>	<b>10 432.00</b>

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

#### **НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 30.09.2023 г.**

	Текущ период /хил. лв./	Предходен период /хил. лв./
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
Получени премии по застрахователни договори	166 302	144 402
Получени премии по презастрахователни договори	0	0
Платени премии за държани презастрахователни договори	-45 479	-15 050
Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-22 536	-19 510
Платени претенции по застрахователни договори	-73 463	-64 313

Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
Възстановявания от презастрахователя	28 148	2 604
Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-14 682	-13 201
Платен данък върху печалбата	-128	-1 062
Плащания за други данъци и ведомства	-5 506	-4 995
Други парични потоци от оперативна дейност	-12 912	-14 048
<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)</i>	19 744	14 827
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-6	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
Постъпления от продажба на акции	846	0
Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0	0
Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	3 350	0
Покупка на акции	0	0
Покупка на правителствени ценни книжа	0	0
Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
Покупка на инвестиционни имоти	0	0
Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-4 142	-621
Получени наеми от инвестиционни имоти	217	210
Получени лихви	465	653
Получени дивиденди	430	0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-123	-83
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)</i>	1 037	159
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		

Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
Плащания, свързани с предоставени заеми	-3 625	-15 380
Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	11
Плащания, свързани с получени заеми	62	73
Платени лихви, свързани с получени заеми	-416	-609
Плащания на главница по лизинг	0	-82
Плащане на лихва по лизинг	0	0
Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0
Други парични потоци от финансова дейност	-382	-397
<i>Нетни парични потоци от финансова дейност (III)</i>	<i>-4 361</i>	<i>-16 384</i>
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	16 420	-1 398
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	14 961	14 211
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	31 381	12 813

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2021/2036 на Комисията от 19 ноември 2021 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, във връзка с Международен стандарт за финансово отчитане 17 и с РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2022/1491 на Комисията от 8 септември 2022 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 по отношение на Международен стандарт за финансово отчитане 17, в българското законодателство бе въведен новият Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 17 Застрахователни договори (IFRS 17). IFRS 17 осигурява цялостен подход за счетоводно отчитане на застрахователните договори. Целта на IFRS 17 е да се гарантира, че във финансовите си отчети дружествата предоставят необходимата информация, която достоверно отразява застрахователните договори. Тази информация служи на ползвателите на финансовите отчети като стабилна основа за оценяването на ефекта, който застрахователните договори имат върху финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци на дружеството. IFRS 17 се прилага за застрахователните договори, презастрахователните договори, както и инвестиционните договори с допълнителен негарантиран доход.

С ДВ № 101/2022, бяха направени промени в НАРЕДБА № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и Гаранционния фонд, като от наредбата отпадна редица изисквания относно позициите на отчета за печалбите и загубите, респективно отпадна и ползвания от застрахователите до този момент образец на Отчета за печалбите и загубите. По тази причина отчетът за печалбите и загубите за третото тримесечие на 2022 г. е даден за сравнение в отделна таблица.

**НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
към 30.09.2022 г.**

Технически отчет - общо застраховане	30.09.2022г. (хил.лв.)	30.09.2021г. (хил.лв.)
Спечелени премии, нетни от презастраховане:		
брутни начислени (записани) премии	172 934	164 138
в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през отчетния период (приспаднати от брутните начислени премии )	-2 544	-2 486
отстъпени премии на презастрахователи	-53 434	-64 529
промяна в брутният размер на пренос-премийния резерв (+/-)	-7 877	-7 091
в т.ч. допълнителна сума за неизтекли рискове		2
промяна в дела на презастрахователите в пренос-премийния резерв (+/-)	17	-179
<b>Общо за 1</b>	<b>111 640</b>	<b>92 339</b>
Разпределен приход от инвестиции, пренесен от нетехническия отчет ( <b>позиция III 6</b> )		
Друг технически приход, нетен от презастраховане	207	494
Възникнали претенции, нетни от презастраховане:		
изплатени претенции, нетни от презастраховане		
брутна сума	-63 532	-63 031
дял на презастрахователите	19 793	29 030
Общо за "а"	-43 739	-34 001
промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	527	9 211
промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	-267	-4 124
<b>Общо за 4</b>	<b>-43 479</b>	<b>-28 914</b>
Промени в други технически резерви, нетни от презастраховане, които не са показани в други позиции		

промяна в брутната сума на други застрахователни резерви (+/-)	-578	175
промяна в дела на презастрахователите в други застрахователни резерви (+/-)	396	-27
<b>Общо за 5</b>	<b>-182</b>	<b>148</b>
Бонуси, отстъпки и участие в положителния финансов резултат, нетни от презастраховане	-116	-57
Нетни оперативни разходи		
аквизиционни разходи	-38 001	-36 314
промяна в отсрочените аквизиционни разходи (+/-)		
административни разходи	-23 871	-24 480
презастрахователни комисиони и участие в печалбата	17 189	16 521
<b>Общо за 7</b>	<b>-44 683</b>	<b>-44 273</b>
Други технически разходи, нетни от презастраховане	-5 654	-3 284
в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през предходни отчетни периоди	-3 417	-2 114
Промяна в запасния фонд (+/-)		
Междинен сбор - салдо на техническия отчет по общо застраховане	17 733	16 453
<b>Технически отчет - животозастраховане</b>		
Спечелени премии, нетни от презастраховане:		
брутни начислени (записани) премии		
в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през отчетния период (приспаднати от брутните начислени премии )		
отстъпени премии на презастрахователи		
промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв (+/-)		
промяна в дела на презастрахователите в пренос-премийния резерв (+/-)		
<b>Общо за 1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Приход от инвестиции		
приход от дялови участия,		
в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
приход от други инвестиции,		

в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
приход от земя и сгради		
приход от други инвестиции		
<b>Общо за б</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
положителни разлики от преценка на стойността на инвестициите		
печалби от реализацията на инвестиции		
<b>Общо за 2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Друг технически приход, нетен от презастраховане		
Възникнали претенции, нетни от презастраховане		
изплатени суми и обезщетения		
брутна сума		
дял на презастрахователите		
<b>Общо за "а"</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
промяна в резерва за предстоящи плащания		
брутна сума		
дял на презастрахователите		
<b>Общо за б</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо за 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Промяна в други технически резерви, нетна от презастраховане, която не е отразена в други позиции		
математически резерв, нетен от презастраховане		
брутна сума		
дял на презастрахователите		
<b>Общо за "а"</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
други застрахователни резерви, нетни от презастраховане		
<b>Общо за 5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Бонуси, отстъпки и участие в положителния финансов резултат, нетни от презастраховане		
Нетни оперативни разходи:		
аквизиционни разходи		
промяна в отсрочените аквизиционни разходи (+/-)		
административни разходи		
презастрахователни комисиони и участие в печалбите		
<b>Общо за 7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Разходи по инвестиции:		
разходи по управление на инвестициите, включително лихви		
отрицателни разлики от преценка на стойността на инвестициите		
загуби от реализация на инвестиции		
<b>Общо за 8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Други технически разходи, нетни от презастраховане		
в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през предходни отчетни периоди		
Разпределен приход от инвестиции, пренесен в нетехническия отчет ( <b>позиция III 4</b> )		
Прехвърляне към или от Фонда за бъдещо разпределение		
Междинен сбор - салдо на техническия отчет по животозастраховане	0	0
<b>НЕТЕХНИЧЕСКИ ОТЧЕТ</b>		
Салдо по техническия отчет - общо застраховане ( <b>позиция I 10</b> )	17 733	16 453
Салдо по техническия отчет - животозастраховане ( <b>позиция II 11</b> )	0	0
Приходи от инвестиции		
приход от дялови участия,		
в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
приход от други инвестиции,		
в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
приход от земя и сгради	286	288
приход от други инвестиции		
<b>Общо за 6</b>	<b>286</b>	<b>288</b>
положителни разлики от преценка на стойността на инвестициите	13 199	8 458
печалби от реализацията на инвестиции		
<b>Общо за 3</b>	<b>13 485</b>	<b>8 746</b>
Разпределен приход от инвестиции, пренесен от технически отчет по животозастраховане ( <b>позиция II 10</b> )		
Разходи по инвестиции:		



разходи по управление на инвестициите		
отрицателни разлики от преценка на стойността на инвестициите	-10 093	-4 295
загуби от реализацията на инвестиции		
<b>Общо за 5</b>	-10 093	-4 295
Разпределен приход от инвестиции, пренесен в технически отчет по общо застраховане ( <b>позиция I 2</b> )		
Друг приход	1 149	831
Други разходи, включително преценки на стойности	-8 401	-10 698
Печалба или загуба от присъщи дейности	13 873	11 037
Извънредни приходи		
Извънредни разходи		
Извънредна печалба или загуба	0	0
Корпоративен данък		
Други данъци		
Печалба или загуба за финансовата година	13 873	11 037

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неаудитиран финансов отчет към 30.09.2023 г.

#### Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 831 бр., като около 35% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта - 751 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е взискател – 208 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

**Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта**

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2022 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група до датата на настоящия Проспект.

**5.3.11. Допълнителна информация за Гаранта****Акционерен капитал**

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 1 00 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

**Учредителен акт и устав**

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg), вписан с номер 20220926145032. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

**Съществени договори**

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които са емитирани.

**5.4 Налични документи**

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

1. Устав на „ЗАД Армеец“ – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

2. Годишни финансови отчети и Доклади на независимия одитор на „ЗАД Армеец“ АД за 2022 г., 2021 г. 2020 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница; [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

3. Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000965582, заедно с всички анекси и приложения към нея, приложимите Общи условия на застрахователя и Заявление - Въпросник за застраховане на облигационна емисия – в офиса на Емитента в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 85з, вх. А, ап. 9и на електронната страница на Емитента:

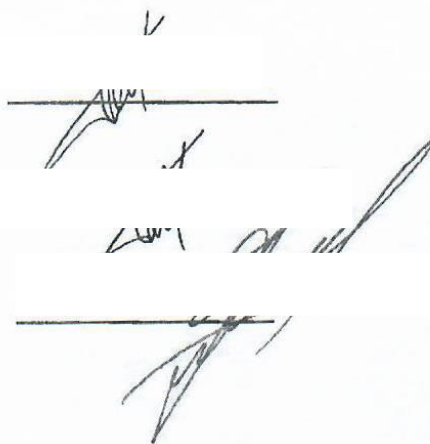
Годишните и междинните финансови отчети на Гаранта могат да бъдат открити по неговата партида на електронната страница на Комисията за финансов надзор <https://www.fsc.bg/>.

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

**1. За „Ключ България“ ЕООД**

**2. Георги Стефанов Георгиев**

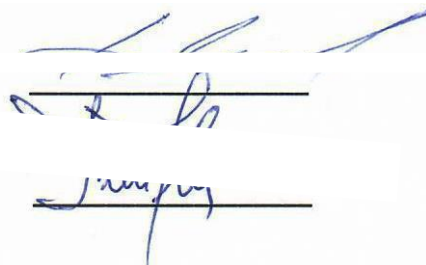
**3. За "Устрем Холдинг" АД**



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

**1. Филип Петров Инджев**

**2. Наталия Стоянова Петрова**



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ ЕАД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

**1. Миролуб Панчев Иванов**

**2. Константин Стойков Велев**

