



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Изх.№ 24/23.02.2024 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100013239,
ЕМИТИРАНА ОТ СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**

Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Юг Маркет“ ЕАД в качеството на Довереник на облигационерите

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от Студентска Център АД (ISIN BG2100013239, Борсов код STCB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,
23.02.2024 г.

С Уважение:
Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист



ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент **СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД,**
ISIN:BG2100013239, борсов код: STCB

Период: 01.01.2023 г. - 31.12.2023 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100013239, емитирани от СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД на 10.05.2023 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 31.12.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2023 г., съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база. Към датата на изготвяне на настоящия доклад Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана основа, поради което информация за изчисляването на посочените показатели е извлечена от индивидуалните финансови отчети на Дружеството:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 31 декември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 70.66 %. Условието е изпълнено.

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи 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 е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31 декември 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 3.09. Условието е изпълнено.

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.



Към 31 декември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 7.19. Условието е изпълнено.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. 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.

Към 31.12.2023 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения, които е поел ангажимент да спазва.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем на 10.05.2023 г. е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите, за обща рискова експозиция в размер на 12 962 954.40 евро (дванадесет милиона деветстотин шестдесет и две хиляди деветстотин петдесет и четири евро и четиридесет евроцента), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 2 962 954.40 евро (два милиона деветстотин шестдесет и две хиляди деветстотин петдесет и четири евро и четиридесет евроцента), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 04.05.2023 г.

Дължимите лихви по облигационната емисия се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застарховката, отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застарховката с цел отразяването им, застарховката трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застархователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Към Застрахователна полица № 22 100 1404 0000955371 от 10.05.2023 г. е сключен Добавък № 3/10.11.2023 г., с който е актуализирана рисковата експозиция (застахователната сума) по полицата от 12 962 954.40 евро на 13 183 898.66 евро, съгласно условията на емисията, калкулирани при EURIBOR +4.072 към 07.11.2023 г.

Към датата на настоящия доклад Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 09.07.2031 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 31.12.2023 г. застарховката е валидна.



3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства Дружеството е използвало съобразно заложените в Предложението за записване на облигации цели, а именно:

- за придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в публични и непублични компании, финансираня с цел повишаване стойността на инвестициите, последващо управление и реализация на участията, погасяване на задължения на дружеството;
- покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 10 млн. евро е издаден от Студентска Център АД на 10.05.2023 г. за срок от осем години (деветдесет и шест месеца), с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.5 %, но не по-малко от 3.5% и не повече от 6.5% годишно, 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 три работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем (04.05.2023 г.)

Съгласно условията на емисията, Емитентът има задължението за извършване на лихвени плащания на 6 месеца – 2 пъти годишно. Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 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.

Амортизация на главницата: първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 000 000 (един милион) евро.

Дължимото на 10.11.2023 г. лихвено плащане в размер на 259 666.85 евро е погасено на 20.12.2023 г. Към датата на настоящия доклад няма дължими плащания по облигационната емисия.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД е управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди; покупка на недвижими имоти, стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; предприемачество, посредничество и агентство на чуждестранни физически и юридически лица; външно и вътрешна търговска дейност. Всички финансови данни към отчетния период - 31.12.2023 г. в този доклад са от индивидуалните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД

Към 31.12.2023 г. активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД са в размер на 28 627 хил.лв. Спрямо предходното тримесечие активите на Емитента нарастват с 1 125 хил. лв. (4,09%) като ръст се наблюдава както при текущите, така и при нетекущите активи. За последното тримесечие на 2023 г. нетекущите активи на Студентска център АД нарастват с 1 096 хил.лв. (4,37%) и към края на годината са в размер на 26 189 хил.лв., формирайки дял от 91,48% от активите на дружеството. Текущите активи на Студентска център АД нарастват с 29 хил. лв. спрямо 30.09.2023 г. и достигат до 2 438 хил.лв. като формират дял от 8,52% от активите на дружеството към 31.12.2023 г.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023		30.09.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	26 189	91.48%	25 093	91.24%	1 096	4.37%
Земи и терени	10 060	35.14%	8 651	31.46%	1 409	16.29%
Сгради	300	1.05%	300	1.09%	0	0.00%
Машини и оборудване	3	0.01%	3	0.01%	0	0.00%
Вземания от свързани предприятия	15 061	52.61%	14 495	52.71%	566	3.90%
Вземания по финансов лизинг			1 644	5.98%	-1 644	-100.00%
Други дългосрочни вземания	765	2.67%			765	
Текущи активи, в т.ч.	2 438	8.52%	2 409	8.76%	29	1.20%
Вземания от свързани предприятия	488	1.70%	285	1.04%	203	71.23%
Вземания от клиенти и доставчици	107	0.37%	104	0.38%	3	2.88%
Други вземания	355	1.24%	550	2.00%	-195	-35.45%
Финансови активи	1 425	4.98%	1 414	5.14%	11	0.78%
Пари и парични еквиваленти	63	0.22%	56	0.20%	7	12.50%
ОБЩО АКТИВИ	28 627	100.00%	27 502	100.00%	1 125	4.09%

в. Анализ на собствения капитал и пасивите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД

Към 31.12.2023 г. собствения капитал на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД нараства с 19,3% и достига до 8 399 хил. лв. Отчетената за периода печалба на дружеството е в размер на 1 422 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 20 228 хил. лв. и намаляват с 234 хил.лв. (1,14%) спрямо края на предходното тримесечие. Нетекущите пасиви са в размер на 19 889 хил. лв., формирани почти изцяло от емитирания облигационен заем. Текущите задължения намаляват за периода с 237 хил. лв. от 576 хил. лв. към 30.09.2023 г. до 339 хил. лв. към 31 декември 2023 г. или с 41.15%. Намаляването се дължи главно на изменението в краткосрочните задължения към клиенти и доставчици, и текущата част от нетекущите задължения.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023		30.09.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	8 351	29.17%	8 351	30.37%	0	0.00%
Натрупана загуба	-1 374	-4.80%	-1 374	-5.00%	0	0.00%
Финансов резултат за периода	1422	4.97%	63	0.23%	1 359	2157.14%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 399	29.34%	7 040	25.60%	1 359	19.30%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	19 889	69.48%	19 886	72.31%	3	0.02%
Задължения по облигационни заеми	19558	68.32%	19 555	71.10%	3	0.02%
Други	331	1.16%	331	1.20%	0	0.00%
Текущи пасиви, в т.ч.	339	1.18%	576	2.09%	-237	-41.15%
Текуща част от нетекущите задължения	154	0.54%	395	1.44%	-241	-61.01%
Задължения към доставчици и клиенти	2	0.01%	155	0.56%	-153	-98.71%
Задължения към персонала	4	0.01%	3	0.01%	1	33.33%
Задължения към осигурителни предприятия	2	0.01%	1	0.00%	1	100.00%



Данъчни задължения	2	0.01%	2	0.01%	0	0.00%
Други задължения	175	0.61%	20	0.07%	155	775.00%
ОБЩО ПАСИВИ	20 228	70.66%	20 462	74.40%	-234	-1.14%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	28 627	100.00%	27 502	100.00%	1 125	4.09%

с. Анализ на Приходите и Разходите на Студентска Център АД

Общите приходи от продажби на Студентска център АД за 2023 г. са 1 833 хил.лв., при отчетени за 2022 г. 116 хил. лв. или нарастване с 1 717 хил. лв. (1480%). По данни от индивидуалния отчет на дружеството към 31.12.2023 година, реализираният положителен финансов резултат за периода е в размер на 1 422 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 170 хиляди лева за 2022 година.

приходи/разходи	31.12.2023	31.12.2022	изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от продажби, в т.ч.	1 833	116	1 717	1480.17%
<i>услуги</i>	105	97	8	8.25%
<i>други</i>	1 728	19	1 709	8994.74%
Приходи от лихви	577		577	-
Печалба/загуба от операции с финансови инструменти	20		20	-
Други финансови приходи	26		26	-
Разходи за лихви	(680)	(80)	600	750.00%
Други финансови разходи	(52)		52	-
Разходи за материали	(1)	(1)	0	0.00%
Разходи за външни услуги	(121)	(53)	68	128.30%
Разходи за амортизации	(1)	(1)	0	0.00%
Разходи за персонала	(59)	(52)	7	13.46%
Други разходи	(120)	(99)	21	21.21%
Печалба/загуба преди данъци	1 422	(170)	1 592	936.47%
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-
Печалба/ Загуба за периода	1 422	(170)	1 592	936.47%

д. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходи за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022
Обща ликвидност	7.1917	4.1823	0.6255
Бърза ликвидност	7.1917	4.1823	0.6255
Незабавна ликвидност	4.3894	2.5521	0.1236

Към 31.12.2023 г. и трите показателя за ликвидност повишават нивата си в сравнение с предходния период.

**е. Анализ на Платежоспособността**

Показателите за платежоспособност измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Показатели за платежоспособност	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.6948	0.7231	0.1801
Общ дълг/Активи	0.7066	0.744	0.2095
Общ дълг/Собствен капитал	2.4084	2.9065	0.265
Общо активи/Собствен капитал	3.4084	3.9065	1.265

6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

23.02.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист