



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

Изх.№ 83/17.05.2024 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,

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: 01.01.2024 г. - 31.03.2024 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 31.03.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2024 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 март 2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 71,20 %. 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 март 2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2,12. 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 март 2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 3,66. 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 31.03.2024 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 рисковата 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 31.03.2024 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 96 месеца (дата на падеж 10.05.2031 г.), 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.). За разглеждания в доклада период, приложимият лихвен процент е в размер на 5,572%.

Период на лихвено плащане: 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания както следва:

10.11.2023 г.,  
10.05.2024 г., 10.11.2024 г.,  
10.05.2025 г., 10.11.2025 г.,  
10.05.2026 г., 10.11.2026 г.,  
10.05.2027 г., 10.11.2027 г.,  
10.05.2028 г., 10.11.2028 г.,  
10.05.2029 г., 10.11.2029 г.,  
10.05.2030 г., 10.11.2030 г.,  
10.05.2031 г.

Размерът на лихвеното 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.

- Погасяване на заема: чрез амортизиране;

- Начин на амортизация: на 10 равни вноски, всяка на стойност от 1 000 000 евро, дължими на датите на последните 10 лихвени плащания, както следва:

10.11.2026 г.,  
10.05.2027 г., 10.11.2027 г.,  
10.05.2028 г., 10.11.2028 г.,  
10.05.2029 г., 10.11.2029 г.,  
10.05.2030 г., 10.11.2030 г.,  
10.05.2031 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 - 31.03.2024 г. в този доклад са от индивидуалните финансови отчети на Емитента.

#### а. Анализ на активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД

Към 31.03.2024 г. активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД са в размер на 28 836 хил.лв. Спрямо края на 2023 г. активите на Емитента нарастват с 209 хил. лв. (0,73%). За първото тримесечие на 2024 г. нетекущите активи на Студентска център АД нарастват с 218 хил.лв. (0,83%) и към 31.03.2024 са в размер на 26 407 хил.лв., формирайки дял от 91,58% от активите на дружеството. Текущите активи на Студентска център АД за отчетното тримесечие намаляват с 9 хил. лв. (0,37%) спрямо края на 2023 г. и достигат до 2 429 хил.лв. като формират дял от 8,42% от активите на дружеството към 31.03.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>Нетекущи активи, в т.ч.</b>	<b>26 407</b>	<b>91.58%</b>	<b>26 189</b>	<b>91.48%</b>	<b>218</b>	<b>0.83%</b>
Земи и терени	10 060	34.89%	10 060	35.14%	0	0.00%
Сгради	300	1.04%	300	1.05%	0	0.00%
Машини и оборудване	2	0.01%	3	0.01%	-1	-33.33%
Вземания от свързани предприятия	15 493	53.73%	15 061	52.61%	432	2.87%
Други дългосрочни вземания	552	1.91%	765	2.67%	-213	-27.84%
<b>Текущи активи, в т.ч.</b>	<b>2 429</b>	<b>8.42%</b>	<b>2 438</b>	<b>8.52%</b>	<b>-9</b>	<b>-0.37%</b>
Вземания от свързани предприятия	699	2.42%	488	1.70%	211	43.24%
Вземания от клиенти и доставчици	100	0.35%	107	0.37%	-7	-6.54%
Други вземания	122	0.42%	355	1.24%	-233	-65.63%
Финансови активи	1 445	5.01%	1 425	4.98%	20	1.40%
Пари и парични еквиваленти	63	0.22%	63	0.22%	0	0.00%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>28 836</b>	<b>100.00%</b>	<b>28 627</b>	<b>100.00%</b>	<b>209</b>	<b>0.73%</b>

#### б. Анализ на собствения капитал и пасивите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД

Към 31.03.2024 г. собствения капитал на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД намалява с 1,13% и достига до 8 304 хил. лв. Отчетеният за периода финансов резултат на дружеството е загуба в размер на 95 хил. лв. Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 20 532 хил. лв. и нарастват с 304 хил.лв. (1,5%) спрямо края на 2023 г. Нетекущите пасиви са в размер на 19 868 хил. лв., формирани почти изцяло от емитирания облигационен заем. Текущите задължения за периода нарастват с 325 хил. лв. от 339 хил. лв. към 31.12.2023 г. до 664 хил. лв. към 31 март 2024 г. или с 95,87%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>						
Акционерен капитал	8 351	28.96%	8 351	29.17%	0	0.00%
Неразпределена печалба	1422	4.93%	0	0	1 422	-
Натрупана загуба	-1 374	-4.76%	-1 374	-4.80%	0	0.00%
Финансов резултат за периода	-95	-0.33%	1422	4.97%	-1 517	-106.68%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>8 304</b>	<b>28.80%</b>	<b>8 399</b>	<b>29.34%</b>	<b>-95</b>	<b>-1.13%</b>
<b>Нетекущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>19 868</b>	<b>68.90%</b>	<b>19 889</b>	<b>69.48%</b>	<b>-21</b>	<b>-0.11%</b>



Задължения по облигационни заеми	19 536	67.75%	19 558	68.32%	-22	-0.11%
Други	332	1.15%	331	1.16%	1	0.30%
<b>Текущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>664</b>	<b>2.30%</b>	<b>339</b>	<b>1.18%</b>	<b>325</b>	<b>95.87%</b>
Текуща част от нетекущите задължения	424	1.47%	154	0.54%	270	175.32%
Задължения към доставчици и клиенти	25	0.09%	2	0.01%	23	1150.00%
Задължения към персонала	4	0.01%	4	0.01%	0	0.00%
Задължения към осигурителни предприятия	2	0.01%	2	0.01%	0	0.00%
Данъчни задължения	32	0.11%	2	0.01%	30	1500.00%
Други задължения	177	0.61%	175	0.61%	2	1.14%
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>20 532</b>	<b>71.20%</b>	<b>20 228</b>	<b>70.66%</b>	<b>304</b>	<b>1.50%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>28 836</b>	<b>100.00%</b>	<b>28 627</b>	<b>100.00%</b>	<b>209</b>	<b>0.73%</b>

### с. Анализ на Приходите и Разходите на Студентска Център АД

Общите приходи от продажби на Студентска център АД за първото тримесечие на 2024 г. са 28 хил.лв., при отчетени за съпоставимия период на 2023 г. 334 хил. лв., т.е. отчетен е спад в приходите от продажби с 306 хил. лв. (91,62%%). За периода са отчетени приходи от лихви в размер на 222 хил. лв. и печалба от операции с финансови инструменти в размер на 20 хил. лв. при липса на приходи по посочените пера за първото тримесечие на 2023 г. По данни от индивидуалния отчет на дружеството към 31.03.2024 година, реализираният финансов резултат за периода е загуба в размер на 95 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 269 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година.

приходи/разходи	31.03.2024	31.03.2023	изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от продажби, в т.ч.	28	334	-306	-91.62%
услуги	28	26	2	7.69%
други		308	-308	-100.00%
Приходи от лихви	222		222	
Печалба/загуба от операции с финансови инструменти	20		20	
Разходи за лихви	(273)	(11)	262	2381.82%
Други финансови разходи	(1)		1	
Разходи за външни услуги	(41)	(16)	25	156.25%
Разходи за персонала	(20)	(13)	7	53.85%
Други разходи	(30)	(25)	5	20.00%
<b>Печалба/загуба преди данъци</b>	<b>(95)</b>	<b>269</b>	<b>-364</b>	<b>-135.32%</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	-	-
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>(95)</b>	<b>269</b>	<b>-364</b>	<b>-135.32%</b>

### d. 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	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023
Обща ликвидност	3.6581	7.1917	4.1823
Бърза ликвидност	3.6581	7.1917	4.1823
Незабавна ликвидност	2.2711	4.3894	2.5521

Към 31.03.2024 г. и трите показателя за ликвидност понижават нивата си в сравнение с предходния период.

#### е. Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	31.03.2024	31.12.2023	30.09.2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6890	0.6948	0.7231
Общ дълг/Активи	0.7120	0.7066	0.7440
Общ дълг/Собствен капитал	2.4725	2.4084	2.9065
Общо активи/Собствен капитал	3.4725	3.4084	3.9065

#### 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.

17.05.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурист