



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 142/29.05.2025 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.

С Уважение:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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. 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 (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 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 81.85%. 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, 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 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 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.15. 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. Емитентът е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 28.10. 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 ангажменти. 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 31.03.2025 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 застрахователно 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 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.

С Добавък № 4/27.05.2024 г. е актуализирана рисковата експозиция по полицата от 13 183 898.66 евро на 13 067 978,78 евро, съгласно условията на емисията, калкулирани при EURIBOR +3,828 към 07.05.2024 г.

С Добавък № 5/08.11.2024 г., считано от 10.11.2024 г. е актуализирана рисковата експозиция по полицата на 13 565 854,10 евро, калкулирани при максималната стойност на приложимия лихвен процент по облигационната емисия.

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 31.03.2025 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.).

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.

През разглеждания в доклада период няма настъпил падеж на лихвени или главнични плащания.

**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 - 31.03.2025 г. в този доклад са от индивидуалните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД

Към 31.03.2025 г. активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД са в размер на 46 733 хил.лв. и спрямо края на 2024 г. нарастват с 336 хил. лв. (0,72%). Нарастването се дължи изцяло на нарастване на стойността на текущите активи, които през разглеждания период достигат до 20 623 хил. лв. През първото тримесечие на 2025 г. нетекущите активи на Студентска център АД остават без промяна в размер на 26 110 хил. лв., формирайки дял от 55,87% от активите на дружеството.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025		31.12.2024		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	26 110	55,87%	26 110	56,28%	0	0,00%
Земи и терени	10 060	21,53%	10 060	21,68%	0	0,00%
Сгради	300	0,64%	300	0,65%	0	0,00%
Машини и оборудване	2	0,00%	2	0,00%	0	0,00%
Вземания от свързани предприятия	15 748	33,70%	15 748	33,94%	0	0,00%
Текущи активи, в т.ч.	20 623	44,13%	20 287	43,72%	336	1,66%
Вземания от свързани предприятия	2 317	4,96%	1 700	3,66%	617	36,29%
Вземания от клиенти и доставчици	99	0,21%	101	0,22%	-2	-1,98%
Предоставени аванси	1 660	3,55%	1 660	3,58%	0	0,00%
Други вземания	13 234	28,32%	13 151	28,34%	83	0,63%
Финансови активи	3 206	6,86%	3 049	6,57%	157	5,15%
Пари и парични еквиваленти	107	0,23%	626	1,35%	-519	-82,91%
ОБЩО АКТИВИ	46 733	100,00%	46 397	100,00%	336	0,72%

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД намалява с 1 % и достига до 8 480 хил. лв. Отчетеният за периода финансов резултат на дружеството е отрицателен в размер на 86 хил. лв. През разглеждания в доклада период, пасивите на дружеството нарастват с 422 хил.лв. (1,12%) спрямо края на 2024 г. и към 31.03.2025 г. те са в размер на 38 253 хил. лв. Нетекущите пасиви на емитента са в размер на 37 519 хил. лв., формирани изцяло от емитираните от дружеството облигационни заеми. Спрямо 31.12.2024 г. текущите пасиви нарастват с 461 хил. лв. от 273 хил. лв. към края на 2024 г. до 734 хил. лв. към 31.03.2025 г. или със 168,86%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025		31.12.2024		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	8 351	17,87%	8 351	18,00%	0	0,00%
Неразпределена печалба	1589	3,40%	1422	3,06%	167	11,74%
Натрупана загуба	(1 374)	-2,94%	(1 374)	-2,96%	0	0,00%
Финансов резултат за периода	(86)	-0,18%	167	0,36%	-253	-151,50%



ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 480	18,15%	8 566	18,46%	-86	-1,00%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	37 519	80,28%	37 558	80,95%	-39	-0,10%
Задължения по облигационни заеми	37 519	80,28%	37 558	80,95%	-39	-0,10%
Текущи пасиви, в т.ч.	734	1,57%	273	0,59%	461	168,86%
Текуща част от нетекущите задължения	537	1,15%	151	0,33%	386	255,63%
Задължения към доставчици и клиенти	48	0,10%	2	0,00%	46	2300,00%
Задължения към персонала	4	0,01%	3	0,01%	1	33,33%
Задължения към осигурителни предприятия	1	0,00%	1	0,00%	0	0,00%
Данъчни задължения	144	0,31%	116	0,25%	28	24,14%
ОБЩО ПАСИВИ	38 253	81,85%	37 831	81,54%	422	1,12%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	46 733	100,00%	46 397	100,00%	336	0,72%

с. Анализ на Приходите и Разходите на Студентска Център АД

Нетните приходи от продажби на Студентска център АД към 31.03.2025 г. са в размер на 46 хил. лв., при отчетени за съпоставимия период на 2024 г. в размер на 28 хил. лв., т.е. отчетен е ръст в приходите от продажби с 64,29% (18 хил. лв.). През първото тримесечие отчетените разходи за дейността са в размер на 132 хил. лв. и нарастват спрямо съпоставимия период на 2024 г. с 41 хил. лв. (45,05%). През разглежданото тримесечие финансовите приходи покриват изцяло финансовите разходи на дружеството, при реализирана загуба от финансова дейност в размер на 32 хил. лв. през първото тримесечие на 2024 г. По данни от индивидуалния отчет на дружеството към 31.03.2025 година, реализираният финансов резултат за периода е загуба в размер на 86 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 95 хиляди лева към 31.03.2024 година.

Показатели	31.3.2025	31.3.2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	46	28	18	64,29%
Разходи за дейността, в т.ч.	(132)	(91)	41	45,05%
Разходи за външни услуги	(87)	(41)	46	112,20%
Разходи за персонала	(18)	(20)	-2	-10,00%
Други разходи	(27)	(30)	-3	-10,00%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	0	(32)	32	-100,00%
Приходи от лихви	256	222	34	15,32%
Разходи за лихви	(386)	(273)	113	41,39%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	20	20	0	0,00%
Други финансови приходи	111		111	-
Други финансови разходи	(1)	(1)	0	0,00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(86)	(95)	9	-9,47%
Разходи за данъци	0	0	0	0,00%
Нетна печалба/загуба за периода	(86)	(95)	9	-9,47%

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	31.3.2025	31.12.2024
Обща ликвидност	28,0967	74,3114
Бърза ликвидност	28,0967	74,3114
Незабавна ликвидност	4,5136	13,4615

е. Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	31.3.2025	31.12.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,8028	0,8095
Общ дълг/Активи	0,8185	0,8154
Общ дълг/Собствен капитал	4,5110	4,4164
Общо активи/Собствен капитал	5,5110	5,4164

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.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист