



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 247/26.08.2025 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: 01.04.2025 г. - 30.06.2025 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 30.06.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2025 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 30.06.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 81.46%. 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 30.06.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.38. 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 30.06.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 35.13. 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 30.06.2025 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 30.06.2025 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 е настъпил падежът на четвъртото лихвено плащане, което е изплатено на 30.06.2025 г.

**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 - 30.06.2025 г. в този доклад са от индивидуалните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД

Към 30.06.2025 г. активите на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД са в размер на 46 802 хил.лв. и спрямо края на предходното тримесечие нарастват с 69 хил. лв. (0,15%). През второто тримесечие на 2025 г. нетекущите активи на Студентска център АД намаляват със 176 хил. лв. от 26 110 хил. лв. към 31.03.2025 г. до 25 934 хил. лв. към 30.06.2025 г., което е в резултат на намаляване на дългосрочните вземания от свързани предприятия. Текущите активи на емитента през разглеждания в доклада период нарастват с 245 хил. лв. (1,19%), достигайки до 20 868 хил. лв. към 30.06.2025 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.6.2025		31.3.2025		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Нетекущи активи, в т.ч.	25 934	55,41%	26 110	55,87%	-176	-0,67%
Земи и терени	10 060	21,49%	10 060	21,53%	0	0,00%
Сгради	300	0,64%	300	0,64%	0	0,00%
Машини и оборудване	2	0,00%	2	0,00%	0	0,00%
Вземания от свързани предприятия	15 572	33,27%	15 748	33,70%	-176	-1,12%
Текущи активи, в т.ч.	20 868	44,59%	20 623	44,13%	245	1,19%
Вземания от свързани предприятия	2 090	4,47%	2 317	4,96%	-227	-9,80%
Вземания от клиенти и доставчици	127	0,27%	99	0,21%	28	28,28%
Предоставени аванси	1 660	3,55%	1 660	3,55%	0	0,00%
Други вземания	13 322	28,46%	13 234	28,32%	88	0,66%
Финансови активи	3 575	7,64%	3 206	6,86%	369	11,51%
Пари и парични еквиваленти	94	0,20%	107	0,23%	-13	-12,15%
ОБЩО АКТИВИ	46 802	100,00%	46 733	100,00%	69	0,15%

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

Към 30.06.2025 г. собственият капитал на СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД нараства с 2,31% и достига до 8 676 хил. лв. Отчетеният за периода финансов резултат на дружеството е печалба в размер на 110 хил. лв., при отчетена загуба в размер на 86 хил. лв. за първото тримесечие на годината.

През разглеждания в доклада период, пасивите на дружеството намаляват със 127 хил.лв. (0,33%) спрямо края предходното тримесечие и към 30.06.2025 г. те са в размер на 38 126 хил. лв. Нетекущите пасиви на емитента са в размер на 37 532 хил. лв., формирани изцяло от емитираните от дружеството облигационни заеми. Спрямо 31.03.2025 г. текущите пасиви намаляват със 140 хил. лв. от 734 хил. лв. към края на предходното тримесечие до 594 хил. лв. към 30.06.2025 г. или с 19,07%.



ПОКАЗАТЕЛИ	30.6.2025		31.3.2025		Изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
Акционерен капитал	8 351	17,84%	8 351	17,87%	0	0,00%
Неразпределена печалба	1589	3,40%	1589	3,40%	0	0,00%
Натрупана загуба	(1 374)	-2,94%	(1 374)	-2,94%	0	0,00%
Финансов резултат за периода	110	0,24%	(86)	-0,18%	196	227,91%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 676	18,54%	8 480	18,15%	196	2,31%
Нетекущи пасиви, в т.ч.	37 532	80,19%	37 519	80,28%	13	0,03%
Задължения по облигационни заеми	37 532	80,19%	37 519	80,28%	13	0,03%
Текущи пасиви, в т.ч.	594	1,27%	734	1,57%	-140	-19,07%
Текуща част от нетекущите задължения	473	1,01%	537	1,15%	-64	-11,92%
Задължения към доставчици и клиенти	66	0,14%	48	0,10%	18	37,50%
Задължения към персонала	6	0,01%	4	0,01%	2	50,00%
Задължения към осигурителни предприятия	1	0,00%	1	0,00%	0	0,00%
Данъчни задължения	48	0,10%	144	0,31%	-96	-66,67%
ОБЩО ПАСИВИ	38 126	81,46%	38 253	81,85%	-127	-0,33%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	46 802	100,00%	46 733	100,00%	69	0,15%

с. Анализ на Приходите и Разходите на Студентска Център АД

Нетните приходи от продажби на Студентска център АД към 30.06.2025 г. са в размер на 115 хил. лв., при отчетени за съпоставимия период на 2024 г. в размер на 55 хил. лв., т.е. отчетен е ръст в приходите от продажби със 109,09% (60 хил. лв.). През второто тримесечие отчетените разходи за дейността са в размер на 282 хил. лв. и нарастват спрямо съпоставимия период на 2024 г. с 85 хил. лв. (43,15%).

През разглежданото тримесечие резултатът от финансовата дейност на емитента е положителен в размер на 277 хил. лв., при реализирана загуба от финансова дейност в размер на 71 хил. лв. през второто тримесечие на 2024 г.

По данни от индивидуалния отчет на дружеството към 30.06.2025 година, реализираният финансов резултат за периода е печалба в размер на 110 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 213 хиляди лева към 30.06.2024 година.

Показатели	30.6.2025	30.6.2024	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	115	55	60	109,09%
Разходи за дейността, в т.ч.	(282)	(197)	85	43,15%
Разходи за външни услуги	(173)	(96)	77	80,21%
Разходи за амортизация		(1)	-1	-100,00%
Разходи за персонала	(42)	(40)	2	5,00%
Други разходи	(67)	(60)	7	11,67%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	277	(71)	348	-490,14%
Приходи от лихви	532	441	91	20,63%
Разходи за лихви	(752)	(542)	210	38,75%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	388	31	357	1151,61%



Други финансови приходи	111	1	110	11000,00%
Други финансови разходи	(2)	(2)	0	0,00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	110	(213)	323	151,64%
Разходи за данъци	-	-	-	-
Нетна печалба/загуба за периода	110	(213)	323	151,64%

d. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	30.6.2025	31.3.2025
Обща ликвидност	35,1313	28,0967
Бърза ликвидност	35,1313	28,0967
Незабавна ликвидност	6,1768	4,5136

е. Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	30.6.2025	31.3.2025
Дългосрочен дълг/Активи	0,8019	0,8028
Общ дълг/Активи	0,8146	0,8185
Общ дълг/Собствен капитал	4,3944	4,5110
Общо активи/Собствен капитал	5,3944	5,5110

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