

**30.06.2024 г.**

## **1. Корпоративна информация**

„Студентска Център“ АД е дружество емитент на облигации, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 200618212 и вписано като емитент в регистъра по чл.30 ал.1 т.3 от ЗКФН, воден от КФН.

Седалището и адресът му на управление е гр. Бургас, ул. „Рилска” №9

Капиталът на дружеството е в размер на 8 350 785 лева, разпределен в 8 350 785 броя поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев.

### **Структура на основния капитал**

<b>Акционери</b>	<b>Участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност (хил. лв.)</b>
РС БИЛД ООД	85.03 %		7101
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ	12.7 %		1061
ИЙСТ ЮРЪП	2,27%		189
ЦКБ-СИЛА АД			

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Кристиян Стойнов.

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с отдаване под наем на собствени имоти.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, свързана с отдаване под наем на собствени имоти.

## **2. Основи за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 30.06.2024 г. на дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този финансов отчет не е пълен финансов отчет и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2023 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2024 г.**

Финансовият отчет за към 30.06.2024 г. е изготвен в български лева - функционалната валута на дружеството. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Финансовият отчет към 30.06.2024 г. е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният финансов отчет не е заверен от одитор.

**3. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

*В хиляди лева*

<u>Имоти, съоръжения и оборудване, нетни</u>	<u>Допълващо застрояване и инфраструктура</u>	<u>Машини, оборудване, съоръжения</u>	<u>Общо</u>
<b>Отчетна стойност към 31 декември 2023</b>	300	7	<b>307</b>
Постъпили	-	-	-
Трансфери	-	-	-
Излезли	-	3	<b>3</b>
<b>Отчетна стойност към Към 30 юни 2024</b>	300	4	<b>304</b>
Амортизация			
Към 31 декември 2023	-	4	<b>4</b>
Начислена	-	1	<b>1</b>
Отписана/трансфер	-	3	<b>3</b>
<b>Към 30 юни 2024</b>	-	2	<b>2</b>
Балансова стойност			
<b>Към 31 декември 2023</b>	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>303</b>
<b>Към 30 юни 2024</b>	<b>300</b>	<b>2</b>	<b>302</b>

**4. Инвестиционни имоти**

Към 30 юни 2024 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват 13 броя урегулирани поземлени имоти, находящи се в гр. София с обща площ 27 120 кв.м и се държат с цел получаване на доходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Предприятието отчита инвестиционните си имоти по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външни,

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

30.06.2024 г.

независими оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория, сходни на оценяваните.

В статията на инвестиционните имоти се съдържат следните елементи:

<b>В хиляди лева</b>	<b>Бележка</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Инвестиционни имоти		10 060	10 060
		<u>10 060</u>	<u>10 060</u>

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

**(а) Равнение на измененията в балансовата стойност**

<b>В хиляди лева</b>	<b>Бележка</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>2023</b>
<b>Баланс към 1 януари</b>		10 060	8 351
Чрез последващи разходи		-	-
Промяна в справедливата стойност		1 709	1 709
Продажба на инвестиционни имоти		-	-
Преквалифициране на инвестиционни имоти разработвани с цел продажба в материални запаси пар. 57, „б“ МСС 40		-	-
Предплатени суми във връзка с договорен ангажимент за придобиване на инвестиционен за дружеството имот		-	-
<b>Баланс към 31 декември</b>		<u>10 060</u>	<u>10 060</u>

Промените в справедливите стойности се признават като печалби в отчета за приходите и разходите и се включват в печалба / (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (нетно).

**(б) Ефекти в печалби и загуби**

Приходите от наем, признати от Предприятието през първото шестмесечие на 2024 г. възлизат на 55 хил. лв. и са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходите за външни услуги“, Разходи за материали“, и „Други разходи“. За имотите, които не са отдадени под наём, не са отчетени текущи разходи, освен годишните разходи, намислени по Закона за местни данъци и такси.

**(в) Оценяване по справедливи стойности**

**(i) Йерархия на справедливите стойности**

Предприятието възлага на лицензиран оценител да определи справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка финансова година и в предвидените от законодателството случаи.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя към 31 декември всяка година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с

**30.06.2024 г.**

оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Земя (Ниво 3) За определяне на стойността на земята е приложен методът на сравнителната стойност. При него се изхожда, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от закона случаи.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

## **5. Парични средства и еквиваленти**

	<b>30 юни 2024</b>	<b>31 декември 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Парични средства в брой	33	27
Парични средства в банкови сметки	16	36
<b>Общо</b>	<b>49</b>	<b>63</b>

## **6. Търговски и други вземания**

	<b>30 юни 2024</b>	<b>31 декември 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи</b>		
Вземания от клиенти	100	107
Данъци за възстановяване	-	-
Вземания от свързани лица	458	488
Търговски и други вземания	34	355
<b>Нетекущи</b>		
Търговски и други вземания	414	765
Вземания от свързани лица	15 230	15 061
<b>Общо</b>	<b>16 236</b>	<b>16 776</b>

Вземанията от клиенти са текущи по фактури издадени съгласно сключени договори за наеми с юридически и физически лица.

## “СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30.06.2024 г.

Вземанията от свързани лица са: по договор за заем с предприятието-майка от май 2023 г., главница в размер на 7 502 хил.лв. и начислена лихва в размер на 4 хил.лв.; по договор за заем с предприятие от групата в размер на 7 728 хил.лв. главница и лихва в размер на 454 хил.лв.. Идвата заема се олихвяват с лихва от 5,5%.

Търговски и други вземания : Съгласно договори за цесия от май 2023 г. Студентска Център придобива вземания от несвързано дружество остатъка е в размер на 414 хил.лв. . Тези вземания се олихвяват с 6 % лихва. Също така има предплатена застраховка в размер на 34 хил.лв.

Ръководството на дружеството счита, че стойността на вземанията, по която те са представени в отчета за финансовото състояние, съответства на тяхната възстановима стойност.

#### 7. Финансови активи

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	30.06.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 455	1 425
<b>Общо</b>	<b>1 455</b>	<b>1 425</b>

Инвестициите в борсови капиталови инструменти са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

#### 8. Основен капитал

##### Структура на основния капитал

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
РС БИЛД ООД	85.03 %		7101
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ	12.7 %		1061
ИЙСТ ЮРЪП	2,27%		189
ЦКБ-СИЛА АД			

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 350 785 брой поименни акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

30.06.2024 г.

на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

**9. Търговски и други задължения**

	<b>30 юни 2024</b>	<b>31 декември 2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи</b>		
Задължения по облигационен заем	145	154
Задължения към доставчици	3	2
Задължения по договори	158	175
Задължения към персонала и осиг. задължения	6	6
Данъчни задължения	61	2
<b>Нетекущи</b>		
Задължения по облигационен заем	19 543	19 558
Задължения по договори	-	331
<b>Общо</b>	<b>19 916</b>	<b>20 228</b>

Задължение по договор за цесия от 25,10,2023 г. в размер на 158 хил.лв.

Текущи задължения за Лихви по облигационна емисия в края на отчетната година са в размер на 145 хил. лв.

Задължения по облигационен заем - нетекущи: През май 2023 г. дружеството сключи облигационен заем със следните параметри:

Обща номинална стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 10 000 000 (десет милиона) евро;

Брой облигации: 10 000 (десет хиляди);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период;

Лихва: плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.50% и не повече от 6.50%

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Данъчните задължения са за ДДС. и ДОД- 1 хил.лв и задължения за местни данъци и такси в размер на 60 хил.лв.

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

30.06.2024 г.

**10. Приходи**

	<b>30 юни 2024</b>	<b>30 юни 2023</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Услуги	55	58
Други в т. ч.	-	302
- приходи от финансираня	-	2
<b>Общо</b>	<b>55</b>	<b>360</b>

**11. Разходи за външни услуги**

	<b>30 юни 2024</b>	<b>30 юни 2023</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Електроенергия и вода	(15)	(19)
Одиторска услуга	(3)	(3)
Регулярни такси и комисионни	(4)	(2)
Застраховки	(52)	-
Други	(22)	(3)
<b>Общо</b>	<b>(96)</b>	<b>(27)</b>

**12. Разходи за персонала**

	<b>30 юни 2024</b>	<b>30 юни 2023</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Разходи за заплати	(34)	(22)
Разходи за социални осигуровки	(6)	(4)
<b>Общо</b>	<b>(40)</b>	<b>(26)</b>

**13. Финансови приходи и разходи**

**Финансовите разходи** включват: разходи за лихви по получени заеми на стойност 5 хил.лв. и разходи за лихви по облигационен заем на стойност 537 хил.лв. и др. финансови разходи по облигационна емисия в размер на 2 хил.лв.

**Финансовите приходи** включват: приходи от лихви по предоставени заеми на стойност 441 хил.лв. ; др. приходи на стойност 1 хил.лв. и 31 хил.лв. приходи от преоценка на фин.активи.

**14. Разходи за данъци върху печалбата**

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2022 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

30.06.2024 г.

	30 юни 2024	30 юни 2023
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Счетоводна печалба (загуба)	(213)	113
Приложима данъчна ставка	10%	10%
<b>Разходи за данъци върху печалбата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 15. Оповестяване на свързани лица

*Крайна компания- майка*

Крайната компания-майка на Дружеството е РС Билд ЕООД, притежава 85,03% от капитала на Дружеството.

#### Условия на сделките със свързани лица

Политиката на дружеството е Продажбите и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени, които не се отклоняват съществено от характерните справедливи стойности на дадените сделки. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 30 юни 2024 г. (2023 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

#### Заеми от/на свързани лица

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
Ултимат Мениджмънт ЕАД	заем		8 182	
РС Билд ЕООД	заем	-	7 506	-
			<b>15 688</b>	<b>-</b>

### 16. Събития след датата на отчета

Няма съществени събития настъпили след края на отчетния период.

Дата : 19.07.2024 г.

Управител:

Съставител:

