

**30.06.2025 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	79.76 %		6660
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ	13.00 %		1086
ДФ ПРОФИТ	2,27%		190
КОНКОРД ФОНД-8	4,97%		415
АЛТЕРНАТИВЕН ИНВ.ФОНД 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 30.06.2025 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

## “СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

### ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30.06.2025 г.

и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2024 г.

Финансовият отчет за към 30.06.2025 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 30.06.2025 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 2024</b>	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>303</b>
Постъпили	-	-	-
Трансфери	-	-	-
Излезли	-	-	-
<b>Отчетна стойност към Към 30 юни 2025</b>	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>303</b>
Амортизация			
Към 31 декември 2024	-	1	<b>1</b>
Начислена	-		
Отписана/трансфер	-	-	-
<b>Към 30 юни 2025</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Балансова стойност			
<b>Към 31 декември 2024</b>	<b>300</b>	<b>2</b>	<b>302</b>
<b>Към 30 юни 2025</b>	<b>300</b>	<b>2</b>	<b>302</b>

### 4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2025 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

## **“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2025 г.**

стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външни, 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>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Инвестиционни имоти		10 060	10 060
		10 060	10 060

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>30.06.2025</b>	<b>2024</b>
Баланс към 1 януари		10 060	10 060
Чрез последващи разходи		-	-
Промяна в справедливата стойност		-	-
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			
Баланс към 31 декември		10 060	10 060

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 2025 г. възлизат на 90 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 наем, 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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2025 г.**

година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с 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 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Парични средства в брой	49	39
Парични средства в банкови сметки	45	587
<b>Общо</b>	<b>94</b>	<b>626</b>

**6. Търговски и други вземания**

	<b>30 юни 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
<b>Текущи</b>		
Вземания от клиенти	127	101
Предоставени аванси	1 660	1 660
Вземания от предприятия от група	2 090	1 700
Търговски и други вземания	13 322	13 151
<b>Нетекущи</b>		
Търговски и други вземания	-	-
Вземания от предприятия от група	15 572	15 748
<b>Общо</b>	<b>32 771</b>	<b>32 360</b>

## **“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2025 г.**

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

Вземанията от свързани лица са: по договор за заем с предприятието-майка от май 2023 г., главница в размер на 15 572 хил.лв. и начислена лихва в размер на 0 хил.лв.; .; по договор за заем с Бълтария-29 АД в размер на 2 045 хил. лв. главница и лихва в размер на 45 хил. лв.. Заемите се олихвяват с лихва от 4,5% до 5,5%.

Търговски и други вземания : Съгласно договори за цесия от 2024 г. Студентска Център продава вземания на Зем инвест ЕООД ,дължимата сума е 3 600 хил.лв.Съгласно договор за цесия от 2025 г. Студентска Център купува вземания от местни несвързани Дружества, главници в размер на 7 907 хил.лв. и лихви 1 710 хил.лв. Предплатени застраховки в размер на 74 хил.лв., 1 660 хил.лв. предоставени аванси за покупка на финансови инструменти и 31 хил.лв. на инвестиционен посредник за покупка на финансови инструменти.

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:

	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	3 575	3 049
<b>Общо</b>	<b>3 575</b>	<b>3 049</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**

<b>Акционери</b>	<b>Участие</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Номинална стойност (хил. лв.)</b>
РС БИЛД ООД	79.76 %		6660
КОНКОРД ФОНД-7 СУАТ	13.00 %		1086

## **“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2025 г.**

ДФ ПРОФИТ	2,27%	190
КОНКОРД ФОНД-8	4,97%	415
АЛТЕРНАТИВЕН ИНВ.ФОНД 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 на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

#### **9. Търговски и други задължения**

	<b>30 юни 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
<b>Текущи</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Задължения по облигационен заем	473	151
Задължения към доставчици	66	2
Задължения по договори	-	-
Задължения към персонала и осиг. задължения	7	4
Данъчни задължения	48	116
<b>Нетекущи</b>		
Задължения по облигационен заем	37 532	37 558
Задължения по договори	-	-
<b>Общо</b>	<b>38 126</b>	<b>37 831</b>

Текущи задължения за Лихви по облигационна емисия в края на отчетния период са в размер на 473 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;

**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2025 г.**

През декември 2024 г. дружеството сключи облигационен заем със следните параметри:

Обща номинална стойност на облигационния заем: 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева;

Брой облигации: 18 000 (осемнадесет хиляди);

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

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

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 1.25 %, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75%

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

Данъчните задължения са основно към Столична община по ЗМТД.

**10. Приходи**

	<b>30 юни 2025</b>	<b>30 юни 2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Услуги	90	55
Други в т. ч.	25	-
- приходи от финансираня	3	-
<b>Общо</b>	<b>115</b>	<b>55</b>

**11. Разходи за външни услуги**

	<b>30 юни 2025</b>	<b>30 юни 2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Електроенергия и вода	(28)	(15)
Одиторска услуга	(4)	(3)
Регулярни такси и комисионни	(13)	(4)
Застраховки	(98)	(52)
Други	(30)	(22)
<b>Общо</b>	<b>(173)</b>	<b>(96)</b>

**12. Разходи за персонала**

	<b>30 юни 2025</b>	<b>30 юни 2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Разходи за заплати	(37)	(34)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(6)
<b>Общо</b>	<b>(42)</b>	<b>(40)</b>

**30.06.2025 г.**

### **13. Финансови приходи и разходи**

**Финансовите разходи** включват: разходи за лихви по облигационен заем на стойност 752 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 532 хил.лв. ; др. приходи на стойност 111 хил.лв. и 388 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 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	<b>30 юни 2025</b>	<b>30 юни 2024</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Счетоводна печалба (загуба)	110	(213)
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 79,76% 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 2025 г. (2024 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.



**“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД**

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**30.06.2025 г.**

**Заеми от/на свързани лица**

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
България-29 АД	заем		2 090	
РС Билд ЕООД	заем	-	15 572	-
			<b>17 662</b>	<b>-</b>

**16. Събития след датата на отчета**

Няма съществени събития настъпили след края на отчетния период.

: