

**Уведомление за финансово състояние
За четвърто тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о SUP от ЗППЦК**

**Студентска Център АД
31 декември 2025 г.**

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР АД е акционерно дружество, регистрирано в ТР с ЕИК 200618212, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Рилска“ № 9, ет.1. 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

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. лв.)
УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ АД	92.76 %		7 746
КОНКОРД ФОНД-8	4.97 %		415
АЛТЕРНАТИВЕН ИНВ.ФОНД АД ДФ ПРОФИТ	2,27%		190

Дружеството е с едностепенна система на управление.
Изпълнителен Директор на Дружеството е Кристиан Стойнов

Съвет на директорите:
-Кристиан Райчев Стойнов
-Андон Василев Диков
-Цветелин Димитров Дараков

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

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

През отчетния период няма настъпили важни събития.

1.2 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие

2. Рискове

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Студентска Център“ АД през останалата част от финансовата година.

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете, оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Студентска Център“ АД са обособени в зависимост от пораздащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или „Общи“ рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори – брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Дружеството е изложено на лихвен риск тъй като има задължения в качеството си на емитент на облигации. Лихвеният процент е формиран от променлив елемент и фиксирана надбавка, но и зададен минимален размер като предвид измененията на променливия елемент. При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Дружеството, поради което лихвеният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен. Дружеството няма други разчети с променливи лихвени проценти.

Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Студентска Център“ АД.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Студентска Център“ АД има пряк контрол. В зависимост от пораздащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Студентска Център“ АД е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

Ликвидните рискове са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

3. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

3.1 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други 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

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

• Сделки с дъщерни предприятия и други свързани лица

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
България-29 АД	заем		840	
РС Билд ЕООД	заем	-	16 405	-
			17 245	-

	31.12.2025 '000 лв.	31.12. 2024 '000 лв.
Приходи от лихви		
Разходи за лихви	868	866
Предоставени заеми	-	-
Възстановени суми по предоставени заеми	814	10 248
	1 966	1 040

• Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на дружеството включва членовете на Съвета на директорите.:

Дружеството не е сключвало сделки с ключов управленски персонал за отчетния период.

• Сделки със заинтересовани лица

Дружеството не е сключвало сделки със заинтересовани лица за отчетния период.

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

Търговски и други вземания

	31.12. 2025	31.12. 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от клиенти	133	101
Вземания от свързани лица	1 278	1 700
Търговски и други вземания	14 725	14 811
Нетекущи		
Търговски и други вземания	-	-
Вземания от свързани лица	15 967	15 748
Общо	32 103	32 360

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 РС Билд ЕООД от май 2023 г., главница в размер на 15 967 хил.лв. и начислена лихва в размер на 438 хил.лв.; по договор за заем с България-29 АД в размер на 838 хил.лв. главница и лихва в размер на 2 хил.лв. И двата заема 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 7 607 хил.лв. и лихви 1 783 хил.лв. Предплатени застраховки и такси в размер на 74 хил.лв., 1 660 хил.лв. предоставени аванси за покупка на финансови инструменти и 1 хил.лв. на инвестиционен посредник за покупка на финансови инструменти.

Търговски и други задължения

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения по облигационен заем	2 082	151
Задължения към доставчици	1	2
Задължения по договори	-	-
Задължения към персонала и осиг. задължения		4
Данъчни задължения	3	116
Нетекущи		
Задължения по облигационен заем	35 602	37558
Общо	37 688	37 831

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;
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.

Дата: 21 януари 2026 г.

Изпълнителен директор:


/Кристиян Стойнов/

Съставител:

/Любомира Баева/

Приложение № 4
към чл. 12, ал. 1, т. 1
от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.

за периода 01.01.2025 – 31.12.2025 г.

„Студентска Център“ АД

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През отчетния период няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Контролът върху „Студентска Център“ АД се осъществява от мажоритарния собственик „РС Билд“ ЕООД.

Структура на основния капитал	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хиляди лв.)
Акционери			
УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ АД	92.76 %		7 746
КОНКОРА ФОНД-8	4.97 %		415
АЛТЕРНАТИВЕН ИНВ.ФОНД АД			190
ДФ ПРОФИТ	2,27%		

Дружеството е с едностепенна система на управление.
 Изпълнителен Директор на Дружеството е Кристиян Стойнов

Съвет на директорите:
 -Кристиян Райчев Стойнов
 -Андон Василев Диков
 -Цветелин Димитров Дараков

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за емитента.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През изтеклия период няма сключени съществени сделки.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

През изтеклия период не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

През изтеклия период не е извършвана промяна на одиторите на дружеството.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През изтеклия период не са образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на дружеството.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период дружеството не е закупило, продало или заложило дялови участия в търговски дружества.

8. За емитенти - други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

През отчетния период не са настъпили други съществени обстоятелства.

9. За емитенти на общински облигации – не е приложимо.

Дата: 21 януари 2026 г.

Изпълнителен директор:
/Кристиан Стойнов/

Съставител:
/Любомира Баева/

