

30.06.2026 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 4 258 900,35 евро, разпределен в 8 350 785 броя поименни акции с право на глас и с номинал 0,51 евро.

Структура на основния капитал

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност (хил. €)
УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ АД	92.76 %		3 950
КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВ.ФОНД АД	4.97 %		212
ДФ ПРОФИТ	2,27%		97

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 30.06.2026 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

30.06.2026 г.

и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2025 г.

Финансовият отчет за към 30.06.2026 г. е изготвен в евро - функционалната валута на дружеството. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди евро, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Финансовият отчет към 30.06.2026 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 евро

<u>Имоти, съоръжения и оборудване, нетни</u>	<u>Допълващо застрояване и инфраструктура</u>	<u>Машини, оборудване, съоръжения</u>	<u>Общо</u>
Отчетна стойност към 31 декември 2025	153	1	154
Постъпили	-	-	-
Трансфери	-	-	-
Излезли	16	-	-
Отчетна стойност към Към 30 юни 2026	137	1	138
Амортизация			
Към 31 декември 2025	-	-	-
Начислена	-		
Отписана/трансфер	-	-	-
Към 30 юни 2026	-	-	-
Балансова стойност			
Към 31 декември 2025	153	1	154
Към 30 юни 2026	137	1	138

4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2026 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

30.06.2026 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:

В хиляди евро	Бележка	30.06.2026	31.12.2025
Инвестиционни имоти		5 144	5 144
		5 144	5 144

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

(а) Равнение на измененията в балансовата стойност

<i>В хиляди евро</i>	<i>Бележка</i>	30.06.2026	2025
Баланс към 1 януари		5 144	5 144
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		5 144	5 144

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 2026 г. възлизат на 63 хил.евро 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

30.06.2026 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

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Парични средства в брой	20	20
Парични средства в банкови сметки	24	16
Общо	44	36

6. Търговски и други вземания

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи		
Вземания от клиенти	72	68
Предоставени аванси	849	849
Вземания от предприятия от група	681	653
Търговски и други вземания	5 802	6 680
Нетекущи		
Търговски и други вземания	-	-
Вземания от предприятия от група	8 866	8 164
Общо	16 270	16 414

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30.06.2026 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 8 866 хил.евро и начислена лихва в размер на 258 хил.евро.; ; по договор за заем с Бълтария-29 АД в размер на 417 хил. евро главница и лихва в размер на 8 хил. евро. 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 1 841 хил.евро. Съгласно договор за цесия от 2025 г. Студентска Център купува вземания от местни несвързани Дружества, главници в размер на 2972 хил.евро и лихви 946 хил.евро. Предплатени застраховки в размер на 42 хил.евро, 849 хил.евро предоставени аванси за покупка на финансови инструменти и 1 хил.евро 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:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил.евро.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 857	1 828
Общо	1 857	1 828

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. €)
УЛТИМАТ МЕНИДЖМЪНТ АД	92.76 %		3 950
КОНКОРД ФОНД-8	4.97 %		212

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30.06.2026 г.

АЛТЕРНАТИВЕН ИНВ.ФОНД АД

ДФ ПРОФИТ

2,27%

97

От 01.01.2026 г. капиталът на дружеството е в размер на 4 258 900,35 €, разпределен в 8 350 785 броя поименни акции с право на глас и с номинал 0,51 €, съгласно чл.32, ал.1 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

9. Търговски и други задължения

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи		
Задължения по облигационен заем	2 070	1 065
Задължения към доставчици	1	1
Задължения по договори	-	-
Задължения към персонала и осиг. задължения	4	-
Данъчни задължения	1	1
Нетекущи		
Задължения по облигационен заем	17 189	18 203
Задължения по договори	-	-
Общо	19 265	19 270

Текущи задължения за Лихви по облигационна емисия в края на отчетния период са в размер на 70 хил. евро и главница в размер на 2 000 хил.евро.

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;

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

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30.06.2026 г.

Обща номинална стойност на облигационния заем: 18 000 000 (осемнадесет милиона) лева или 9 203 хил.евро /девет милиона двеста и три хиляди евро/

Брой облигации: 18 000 (осемнадесет хиляди);

Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева или 511,29 евро

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева или 511,29 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 1.25 %, 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

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Услуги	63	46
Други в т. ч.	19	13
- приходи от финансираня	-	-
Общо	82	59

11. Разходи за външни услуги

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Електроенергия и вода	(17)	(14)
Одиторска услуга	(2)	(2)
Регулярни такси и комисионни	(-)	(7)
Застраховки	(46)	(50)
Други	(16)	(15)
Общо	(81)	(88)

12. Разходи за персонала

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за заплати	(23)	(19)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Общо	(26)	(22)

13. Финансови приходи и разходи

30.06.2026 г.

Финансовите разходи включват: разходи за лихви по облигационен заем на стойност 344 хил.евро и др.финансови разходи по облигационна емисия в размер на 5 хил.евро.

Финансовите приходи включват: приходи от лихви по предоставени заеми на стойност 273 хил.евро ; и 29 хил.евро 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 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	30 юни 2026	30 юни 2025
	хил. евро	хил. евро
Счетоводна печалба (загуба)	(118)	56
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Разходи за данъци върху печалбата	-	-

15. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е РС Билд ЕООД, притежава 92,76% от капитала на Дружеството чрез дъщерното си предприятие „ Ултимат Мениджмънт“ ЕАД

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 2026 г. (2025 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

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ” АД

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

30.06.2026 г.

Наименование	Вид на сделката	Оборот	Неуреден разчет	
			Вземане	Задължение
България-29 АД	заем		425	
РС Билд ЕООД	заем	-	9 124	-
			9 549	-

16. Събития след датата на отчета

Няма съществени събития настъпили след края на отчетния период.

: