

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Описание на дейността

„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

Към 31.12.2025 г. 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.

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.

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.

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ”АД

Междинен доклад за дейността към 30.06.2026 г.

Управление

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 30 юни 2026 г., Студентска Център“АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Кристиан Стойнов.

Важни събития за периода от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г.

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

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 8 350 785 брой обикновени поименни акции с номинална стойност в размер на 0,51 евро 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. Активите на дружеството са в размер на 23 453 хил. евро, собственият капитал е 4 259 хил.евро. Финансовият резултат на дружеството към 30.06.2026 г. е загуба в размер на 118 хил. евро.

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 пораждащите 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

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР” АД

Междинен доклад за дейността към 30.06.2026 г.

от променлив елемент и фиксирана надбавка, но и зададен минимален и максимален размер. 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 пораждащите 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.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, и собственици. Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

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

“СТУДЕНТСКА ЦЕНТЪР ”АД

Междинен доклад за дейността към 30.06.2026 г.

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

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

21,07,2026 г.

.....

Кристиян Стойнов-Изпълнителен директор