

#### ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т.4, буква „а“ от Наредба № 2,  
ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2022 Г.

#### за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД на консолидирана основа

##### **1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружествата в Групата.**

Към 30.09.2022 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в Дружеството-майка „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД:

- „235 Holdings Limited “ – 89.56%.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. С решение на Общо събрание на акционерите от 24.06.2022 г. е избран нов състав на Съвета на директорите (СД), който е вписан в Търговския регистър на 29.06.2022 г. , и е както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Дружеството-майка се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 24.06.2027 г.

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидофф.

##### **2. Откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството-майка или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.**

През отчетното тримесечие няма открито производство по несъстоятелност на Дружествата в групата.

##### **3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.**

През отчетното тримесечие е увеличен капиталът на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 хил. лв. През отчетното тримесечие в „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД са закупени дялове от чуждестранен инвестиционен фонд на стойност 1 506 хил. лв. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е закупило акции на български публични дружества на стойност 2 697 хил. лв.

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

Дружествата в групата не са сключвали договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.

##### **5. Промяна на одиторите на Групата и причини за промяната**

През отчетното тримесечие няма промяна на одиторите на дружеството.

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

Няма дела, заведени от и/или срещу дружеството-майка или негово дъщерно дружество.

**7. *Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от Дружеството-майка или негово дъщерно дружество.***

През отчетното тримесечие е увеличен капиталът на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 хил. лв. Капиталът е изцяло внесен от едноличния собственик „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

През отчетното тримесечие не е извършвана покупка или продажба и не е учредяван залог на дялови участия в търговски дружества от Дружеството-майка или негово дъщерно дружество.

**8. *Други обстоятелства, които Групата счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.***

Няма други обстоятелства, които Дружествата в групата считат, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

29.11.2022 г.  
гр. София

Марийка Латева  
Член на Съвета на директорите

## ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Марийка Латева - Представляващ „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД
2. Даниел Колев – съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Тодор Александров” № 73, ет.1

**с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:**

а) Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и дружествата, включени в консолидацията, за трето тримесечие на 2022 г.;

б) Консолидираният междинен доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през трето тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Марийка Латева:

Даниел Колев:

**ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ**  
**в съответствие с чл. 100о1, ал. 1 от ЗППЦК**  
**на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
**за трето тримесечие на 2022 г. на консолидирана основа**

**Обща информация за икономическата група „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД**

Регистрация и предмет на дейност

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството-майка) е българско акционерно дружество, упражняващо дейността си съгласно законодателството на Република България. Учредено е за неопределен срок на 04.05.2020 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 206088646.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 73. Електронният адрес е както следва: [info@square-cube-properties.com](mailto:info@square-cube-properties.com). Официално регистрираната интернет страница е [www.square-cube-properties.com](http://www.square-cube-properties.com).

Дружеството-майка е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

Предметът на дейност на Дружеството е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери, управление на активи и имущество, търговско представителство и посредничество, придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица, придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти, сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му.

Към 30.09.2022 г. над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава:

- „235 Holdings Limited“ – 89.56% от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. С решение на Общо събрание на акционерите от 24.06.2022 г. е избран нов състав на Съвета на директорите (СД), който е вписан в Търговския регистър на 29.06.2022 г. , и е както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Дружеството се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 24.06.2027 г.

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидовф.

Акциите на Дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код SQC.

Дружеството-майка не притежава собствени акции.

#### **Структура на икономическата група**

##### **Дружество-майка**

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е българско дружество. Дружеството – майка няма регистрирани клонове и/или представителства в страната или чужбина.

##### **Дъщерно дружество**

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 30.09.2022 г. Дружеството-майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

<b>Дъщерно дружество</b>	<b>Пряк притежател</b>	<b>Процент на притежание</b>
„Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД	„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД	100.00%

„Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е българско дружество учредено през 2020 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 206242592. Предметът на дейност на „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е: Строителство на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; управление на недвижими имоти; предоставяне на услуги, свързани с управлението на недвижими имоти и строителството; търговия със строителни материали; архитектурни и дизайнерски услуги и консултации; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; комисионни сделки; вътрешно и външно-търговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяко друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай че, за някоя от

дейностите се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Дружеството е със седалище и адрес на управление – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Дружеството се управлява и представлява от Марийка Георгиева Латева.

#### **I. Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

На 12.07.2022 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, в качеството си на Едноличен собственик на капитала, на основание на чл. 148, ал. 1, т. 2 от Търговския закон, взема решение за увеличаване на капитала на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 хил. лв. чрез издаване на 1 549 900 нови дяла, всеки един на стойност 1.00 лв. Всички новоиздадени дяла са записани и изцяло платени от едноличния собственик на капитала „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД. На 21.07.2022 г. увеличението на капитала е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

През отчетното тримесечие за дружествата в групата не са настъпили други важни събития, които да повлият върху резултатите във финансовия отчет.

#### **II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период**

През отчетното тримесечие на 2022 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за дружествата в групата.

#### **III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през третото тримесечие на 2022 г.**

През отчетното тримесечие е увеличен капиталът на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 000 лв. Капиталът е изцяло внесен от едноличния собственик „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

През отчетното тримесечие във връзка с увеличението на капитала на дъщерното дружество за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е възникнало вземане в размер на 18 хил. лв. Към датата на изготвяне на отчета сумата е изцяло погасена от дъщерното дружество.

През трето тримесечие на 2022 г. не са сключвани други сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

#### **IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.**

##### **1. Систематични рискове**

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

##### ***Икономически растеж***

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задължнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Основните фактори, затрудняващи дейността, остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила, конкуренцията в бранша и цените на материалите, като в сравнение с предходния месец се отчита нарастване на отрицателното им влияние.

#### ***Политически риск***

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и евентуалното присъединяване към Европейски Валутен Съюз (ЕВС), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

#### ***Кредитен риск***

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

#### ***Пазарен риск***

##### ***Валутен риск***

Същността на този риск се състои във възможността за рязка обезценка на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

##### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на

икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск. Въпреки това, трябва да се отбележи че общото покачване на лихвените равнища би повлияло на желанието на кредитополучателите да фиксират покупката на недвижими имоти с дълг, което би могло да се отрази неблагоприятно на сектора на недвижимите имоти.

### ***Инфлационен риск***

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки. Според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 14-16% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително съществено.

### ***Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони***

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

### ***Риск от форсмажорни обстоятелства***

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти, както на притежаваните, така и на издадените от „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

## **2. Несистематични рискове**



Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружествата в групата и отрасъла, в който те оперират.

***Риск, свързан с кратката история на Дружеството***

Дружеството-майка е учредено на 04.05.2020 г. и основната му дейност е свързана с покупка на недвижим имот и последващо строителство на затворен комплекс върху него чрез дъщерно дружество. Кратката история на Групата означава, че тя не разполага към момента с натрупани приходи и съответно реализирана печалба от минали години. До края на 2020 г. и 2021 г. Групата се намира на все още много ранен етап от развитието на инвестиционните си планове, и съответно не е реализирал приходи от основната си дейност. Възможно е това да се отрази на финансовите ѝ резултати. Този риск може да бъде контролиран от една страна чрез подбора на специалисти и контрагенти, ангажирани с различните фази на осъществяване на инвестиционния проект, които чрез своето високо ниво на професионална експертиза да спомогнат за по-бързо и ефективно изпълнение на първите етапи от инвестиционната програма. Друг фактор, чрез който може да бъде контролиран този риск е прецизното планиране и следене на паричните потоци на Групата, както и ефективното управление на свободните парични средства с цел постигане на доходност.

***Риск, свързан с дейността на дъщерните дружества***

Дружеството-майка планира да осъществява всеки един от инвестиционните си проекти чрез отделно, специално създадено за целта дъщерно дружество, което от своя страна ще сключва договори с подизпълнители за всеки отделен етап от инвестиционния проект. Печалбата на Дружеството-майка ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното ѝ дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към Дружеството-майка. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Дружеството-майка. Този риск може да бъде контролиран чрез внимателно обмислен подбор на служители на дъщерното дружество, като водещ критерий да бъде техните професионални възможности, което ще осигури ефективната дейност на дъщерното дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

***Риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове***

Групата предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 5 години. Възможно е, на различните етапи от осъществяването ѝ, да възникнат външни за Дружеството-майка и нейното дъщерно дружество или вътрешни фактори, които да доведат до необходимост да се удължи предварително определения срок за изпълнение на инвестиционния проект. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното дружество и Дружеството-майка и да доведе до удължаване във времето на срока, в който ще бъдат продадени всички жилища от затворения комплекс, съответно до удължаване на срока и за получаване на очаквания доход от инвеститорите. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които

биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на Групата, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

#### ***Рискове, свързани с пазара на недвижимите имоти***

Реализацията на инвестиционния проект на Групата е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища. Следователно, върху ефективността на дейността на дъщерното дружество на Дружеството-майка и крайната доходност за акционерите, получена от реализацията на инвестиционния проект, влияние ще оказват движението на цените на недвижимите имоти като цяло и в отделните пазарни сегменти. Понижение на цените на имотите в резултат на намаляване на търсенето, забавен икономически растеж или друг негативен фактор, е възможно да окаже влияние и върху финансовия резултат на Групата. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Такъв би възникнал в случай, че кризата с епидемичната обстановка не бъде овладяна до края на 2022 година. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Групата да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища. Отчитайки този риск, Групата предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на Групата само при задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

#### ***Отраслов (секторен) риск***

Предметът на дейност на Групата е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. За реализацията на всеки отделен проект ще бъде създавано дъщерно дружество, чрез което ще се осъществяват всички етапи на инвестиционния проект. Дъщерното дружество ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то ще осъществява дейност и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база. Изчисляването на очакваната възвръщаемост от инвестициите, свързани с придобиването на недвижими имоти с цел последващо строителство и продажба на готови жилища е в пряка връзка с навременното и коректно анализиране на динамиката на пазара и тенденциите в отделните пазарни сегменти - жилищни имоти и парцели. В публичното

пространство са налични достатъчно актуални и надеждни данни относно пазара на недвижими имоти и в този смисъл инвестиционната дейност на Групата ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Групата са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

### ***Рискове, свързани с реализацията на различните етапи на инвестиционния план на Дружеството***

#### ***Първи етап – покупка на парцел за строителство***

Първият етап от инвестиционния проект на Групата – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2022 г. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Групата, доколкото това дава възможност за придобиване на парцел за строителство при по-изгодни условия. От друга страна, падащият пазар би станал причина, продавачите на недвижими имоти, за които продажбата не е спешна, да изчакат по-добри ценови нива. Този риск може да се отрази в осъществяването на първия етап от инвестиционния план на Групата като по-малък избор на парцели и не толква разнообразни локации на предлаганите парцели за строителство и съответно да удължи продължителността на първата фаза от проекта до придобиване на имот с подходящи параметри в предпочитана локация.

#### ***Втори етап – проектиране и строителство на затворен комплекс***

Вторият етап от инвестиционния проект се очаква да стартира най-рано през 2023 г. Дружеството-майка няма да осъществява само строително-монтажните дейности, а дъщерното дружество ще избере чрез конкурс архитектурна и строителна компания. Доколкото тези дейности ще започнат да се осъществяват в рамките на 2023 г., към датата на този документ не могат да се направят прогнози. Възможно е разпадането на веригите за доставки и да има затруднения при осигуряване на заложените материали. Друг фактор, който би могъл да повлияе неблагоприятно върху продължителността на втората фаза е, след стартиране на строителните дейности, откриване в парцела на археологически находки или подземни води.

#### ***Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс***

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2024 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19 и войната в Украйна. Забавянето на процесите в пазара на недвижими имоти е около две години спрямо текущите процеси. Ако икономиката на държавата се възстановява бавно и продължително, този процес ще бъде съпътстван от нараснала безработица, по-рестриктивни мерки при кредитирането от страна на банките и увеличена междуфирмена задлъжнялост. Всички тези процеси биха се отразили върху възможностите на целевата за дружествата група клиенти да закупи готово жилище. Този риск може да се отрази негативно върху финансовите резултати на дъщерното дружество на емитента и съответно върху емитента, доколкото е възможно то да не успее да реализира готовите жилища в предвидените срокове и параметри или за постигане на по-добра реализация да се наложи да увеличи разходите си за маркетинг и реклама.

### ***Риск от понижаване на стойността на акциите на Дружеството-майка***

Дружеството-майка, чрез дъщерното си дружество, възнамерява да построи затворен комплекс върху собствен за дъщерното дружество парцел, което означава, че приходите и рентабилността на Дружеството-майка ще зависят до голяма степен от резултатите на дъщерното дружество, т.е. дали то ще успее да продаде построените жилища в рамките на първоначално заложените параметри и срокове. Евентуално намаляване на цените на недвижимите имоти или трудности при продажбата им, ще се отразят и върху пазарната цена на дъщерното дружество, съответно върху емитента и неговите ценни книжа, съответно и върху очакваната доходност от тях.

### ***Операционен риск***

Операционният риск се изразява във възможността Групата да реализира загуба от дейността си. Бъдещите приходи на Дружеството-майка ще зависят от отчетените от дъщерното дружество резултати, като от своя страна зависят от локацията и качеството на готовите жилища и от реализацията им при добри финансови параметри.

Оперативните рискове са свързани с управлението на Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество, а именно:

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно стартиране на строително-монтажните дейности;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на дружеството-майка и/или дъщерното дружество или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирания проект;
- липса на подходящо ръководство за проекта или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, вследствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност от дъщерното дружество;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Емитента;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България, много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на Групата ще се определят до известна степен от способността ѝ да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството-майка и/или дъщерното ѝ дружество да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужва задълженията си. Той има две основни разновидности:

- Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми;

Рискът от финансирането има две измерения: Групата да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Групата да посрещне задължения, свързани със собствените му дейности;

- Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

Механизмът за управление на този рисков фактор е планирането и оперативното финансово управление на паричните потоци, което се осъществява от ръководството на Дружеството. Групата ще се стреми към поддържане на висока ликвидност с цел навременното погасяване на задълженията си.

#### ***Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните***

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Групата се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани с Дружествата от групата лица. Отделно от това, след придобиването на статут на публично дружество, дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД следва да бъде осъществявана в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи одобрителен режим от съответния дружествен орган, при преминаването на нормативно определени прагове, както и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

#### ***Ефект от вируса SARS-CoV-2 и пандемията от COVID 19 върху дейността на Дружеството през 2022 година***

Ръководството счита, че пандемията от COVID-19, ограниченията и мерките във връзка с нея, не са оказали влияние върху дейността на Групата през 2022 г.

Групата е предприела всички необходими мерки, за да гарантира здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения.

#### ***Ефекти върху дружеството от климатични въпроси***

Не се очакват преки и непреки ефекти, възможни въздействия върху дейността на Групата от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата /вкл. върху сектора, в който оперира групата, поети ангажименти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България/.

Няма данни за емисии парникови газове, както и не са предприемани действия от Групата за идентифициране и решаване на въпроси свързани с климатични промени, поети ангажименти и очаквани въздействия върху Групата.

Няма данни за въздействие върху дейността на Групата, вкл. получени помощи от рязкото повишаване на цени на ел.енергия през втората половина на 2021г., въздействия в първата

половина на 2022г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

***Ефект от военен конфликт в Европа***

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Групата няма активи в засегнатите страни и няма преки взаимоотношения с контрагенти от тези страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на кризата върху финансовото състояние на Групата, но ще вземе всички необходими мерки да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

29.11.2022 г.

Марийка Латева

гр. София

Член на Съвета на директорите