

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Междинен индивидуален финансов отчет

към 30.06.2025 г.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за периода 01.01.2025-30.06.2025 г.

	Прил	01.01.2025 - 30.06.2025 г. BGN'000	01.01.2024 - 30.06.2024 г. BGN'000
Разходи за външни услуги	6.1.1	(32)	(22)
Разходи за амортизация	6.2.1	-	(1)
Разходи за персонала	6.1.2	(16)	(11)
(Загуба) от дейността		(48)	(34)
Финансови приходи/разходи, нетно	6.1.3	-	(1)
Печалба/ (Загуба) преди данъци		(48)	(35)
Разход/(Икономия) от данъци		-	-
Печалба/ (Загуба) за годината		(48)	(35)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (лева)		-	-
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		(48)	(35)

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен индивидуален финансов отчет.

Изготвил:

Корпорът Адвайзърс ООД,
Евгени Добрев, Управител

Представляващ:

Юлиян Арабаджийски

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30.06.2025 г.

	Прил	30.06.2025 г. BGN'000	31.12.2024 г. BGN'000
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Активи с право на ползване	6.2.1	1	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	6.2.2	1550	1550
Активи по отсрочени данъци		30	30
<i>Общо нетекущи активи</i>		1581	1581
<i>Текущи активи</i>			
Финансови активи по справедлива стойност	6.2.3	3659	3659
Парични средства и еквиваленти	6.2.4	4	-
<i>Общо текущи активи</i>		3663	3659
ОБЩО АКТИВИ		5244	5240
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	6.2.5	5052	5052
Финансов резултат	6.2.6	107	155
<i>Общо собствен капитал</i>		5159	5207
ПАСИВИ			
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Нетекущи задължения по активи с право на ползване	6.2.1	-	-
<i>Общо нетекущи пасиви</i>		-	-
<i>Текущи пасиви</i>			
Текущи задължения по активи с право на ползване	6.2.1	-	1
Търговски и други задължения	6.2.7	85	32
<i>Общо текущи пасиви</i>		85	33
<i>Общо пасиви</i>		85	33
Общо собствен капитал и пасиви		5244	5240

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен индивидуален финансов отчет.

Изготвил:

Корпорът Адвайзърс ООД,
Евгени Добрев, Управител

Представяващ:

Юлиян Арабаджийски

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД
за периода 01.01.2025-30.06.2025 г.

	Прил	01.01.2025 - 30.06.2025г. BGN'000	01.01.2024 - 30.06.2024 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(36)	(25)
Плащания на персонала и социално осигуряване		(13)	(11)
Други постъпления /плащания нето		1	-
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		(50)	(36)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Инвестиции в дъщерни предприятия		-	-
Постъпления (плащания), свързани с финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно		-	-
Предоставени заеми		-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		-	-
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционната дейност		-	-
Парични потоци от финансова дейност		54	-
Постъпления от заеми		54	-
Изменение на парични средства и еквиваленти		(4)	(36)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		-	40
Парични средства и еквиваленти в края на периода	6.2.4	4	4

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен индивидуален финансов отчет.

Изготвил:

Корпорът Адвайзърс ООД,
Евгени Добрев, Управител

Представляващ:

Юлиан Арабаджийски

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 30.06.2024 г.

	Прил	Записан капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Общо
Салдо на 01.01.2024 г.		5 052	211	5 263
Печалби / (загуби)		-	(56)	(56)
Общо всеобхватен доход		-	(56)	(56)
Салдо на 30.06.2024 г.	6.2.5, 6.2.6	5 052	155	5 207
Салдо на 01.01.2025 г.		5 052	155	5 207
Печалби / (загуби)		-	(48)	(48)
Общо всеобхватен доход		-	(48)	(48)
Салдо на 30.06.2025 г.	6.2.5, 6.2.6	5 052	107	5 159

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен индивидуален финансов отчет.

Изготвил:

Корпорът Адвайзърс ООД,
Евгени Добрев, Управител

Представляващ:

Юлиан Арабаджийски

Приложения към индивидуалния финансов отчет

1. Обща информация

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството) 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, със седалище и адрес на управление гр. София 1142, общ. Столична, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.

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.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове в състав:

- Юлиан Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Борислав Чачев

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

Регулаторна рамка

Дружеството 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).

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

2. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики

Междинният индивидуален финансов отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на определени финансови инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Междинният индивидуален финансов отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Междинният индивидуален финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в параграф 1, т. 8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Настоящият междинен финансов отчет не е консолидиран. Дружеството изготвя и консолидиран междинен финансов отчет, който ще включва освен този индивидуален финансов отчет на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, така и междинния финансов отчет на дъщерното предприятие (100% собственост на Дружеството). Междинният консолидиран финансов отчет на групата ще бъде публикуван до 29 август 2025 г.

Отговорности на ръководството

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Ръководството носи отговорност за прилагането на изискванията на Регламента на ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като годишния индивидуален финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Междинният индивидуален финансов отчет е изготвен на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на междинния индивидуален финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към края на отчетния период. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на

Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози.

Сравнителна информация

Дружеството представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Когато текстовата описателна информация, съдържаща се във финансовите отчети за предходния/предходните период(и), продължава да бъде актуална и за текущия период се прави връзка с предходния, особено когато това е свързано с несигурности, приблизителни оценки, провизии или обезценки.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1 Отчетна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути, се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

3.2 Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;

- за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност във всеобхватен доход.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху brutната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

3.3 Разходи

Разходите, свързани с дейността на Дружеството, се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход, следвайки принципа на текущото начисляване.

Към разходите за дейността се отнасят и финансовите разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната му дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите от валутни разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

3.4 Данъци върху дохода

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

3.5 Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

Изплащаното възнаграждение съответства на вида на предоставяните професионални услуги; нивото на образование на служителя; нивото в корпоративната структура, което заема; професионалният опит; наложените ограничения (забрана за извършване на определена дейност или действие, несъвместимост за заемане на длъжност по допълнително правоотношение и др.).

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството.

Дружеството формира единствено постоянно възнаграждение, което се определя в сключените договори. Не се формира и не изплаща променливо възнаграждение. В постоянното възнаграждение се включва:

- основна работна заплата, определена съгласно действащата нормативна уредба и прилаганата система на заплащане на труда;
- Допълнителни трудови възнаграждения с непостоянен характер, в предвидените в Кодекса на труда, в наредбата или в друг нормативен акт извънредни случаи, като например за извънреден труд.
- други трудови възнаграждения, определени в нормативен акт
- възнаграждения по договори за управление и други нетрудови договори – плащане, установено в индивидуалния договор, което не е поставено в пряка зависимост от

оценката за изпълнението на дейността.

Възнагражденията могат да включват непаричен компенсационен пакет - средства за здравна профилактика, средства за подобряване условията на труда и техническата/компютърна обезпеченост, средства за повишаване на професионалната квалификация, както и допълнителни стимули свързани с доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване и застраховки, при спазване на общите принципи на тази политика.

Дружеството може да изплаща допълнителни възнаграждения с непостоянен характер и под формата на еднократни възнаграждения за получени годишни резултати, целеви бонуси за изпълнение на допълнително възложени или успешно изпълнени допълнителни задачи. Допълнителни възнаграждения може да се изплащат след положителни финансови резултати за минал период и позитивни прогнози за бъдещ период.

Пенсионни и други задължения към персонала

При прекратяване на трудовото правоотношение на служителите се изплащат обезщетения в случаите, по реда и в размерите, определени в Кодекса на труда.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущи пенсионни и други задължения към персонала по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

3.6 Финансови инструменти - първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по предоставени депозити, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Когато Дружеството държи търговски вземания с цел събиране на договорните парични потоци, впоследствие ги оценява по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горната категория. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.
- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.
- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2025 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване).

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез

сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в следната категория:

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Дружеството отчита задълженията си по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по получени депозити.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

3.7 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност, както и активи инвестиции на разположение за продажба по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата

стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на финансови активи на разположение за продажба, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като, финансови активи на разположение за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.8 Капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновремевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.9 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

3.10 Лизинг

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за по-краткия от срока на лизинга и очакваните полезни животи на активите, както следва:

Сгради

2 години

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи (освен ако не бъдат извършени за производството на материални запаси) през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Допълнителна информация е представена в бележка 6.2.1.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период.

За първи път през 2025 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.1 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5.2 Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Дружеството има един лизингов договор, който включва опция за удължаване и прекратяване. Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. Т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив). Допълнителна информация е представена в бележка 6.2.1.

5.3 Лизинги – приблизителна оценка на вътрешно присъщ лихвен процент

Дружеството не може надеждно да определи лихвения процент, заложен в лизинга, следователно, за оценка на задълженията си по лизингите то използва вътрешноприсъщ лихвен процент (ВЛП). Вътрешноприсъщ лихвен процент представлява лихвеният процент, който Дружеството трябва да плати, за да вземе назаем средствата, необходими за придобиването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване, за сходен период и със сходно обезпечение в сходна икономическа среда. Следователно

вътрешноприсъщият лихвен процент отразява онова, което Дружеството "би трябвало да плати", което изисква приблизителна оценка, когато не са на разположение подлежащи на наблюдение лихвени проценти или когато те трябва да бъдат коригирани за отразяване на условията на лизинга. Дружеството определя приблизително вътрешноприсъщ лихвен процент, използвайки подлежащи на наблюдение входящи данни (например пазарни лихвени проценти). За вътрешноприсъщ лихвен процент по договора за лизинг Дружеството е използвало данни от публикуваната от БНБ статистическа информация за лихвените проценти и обеми по салда по кредити, различни от овърдрафт, за сектор нефинансови предприятия. Допълнителна информация е представена в бележка 6.2.1.

6. Допълнителна информация към статиите на междинния индивидуалния финансов отчет

6.1 Пояснения към Междинния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

6.1.1 Разходи за външни услуги

	01.01.2025- 30.06.2025 BGN'000	01.01.2024- 30.06.2024 BGN'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	(13)	(7)
Счетоводни и диторски услуги	(16)	(7)
Консултантски и други професионални услуги	(2)	(7)
Абонаменти за специализиран софтуер	(1)	(1)
	(32)	(22)

6.1.2 Разходи за персонала

	01.01.2025- 30.06.2025 BGN'000	01.01.2024- 30.06.2024 BGN'000
Разходи за заплати	14)	(8)
Социални осигуровки и надбавки	(2)	(3)
	(16)	(11)

Към 30.06.2025 г. персоналят на Дружеството е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор (2024 г.: 4 човека, в т.ч. 1 човек на трудов договор).

6.1.3 Финансови приходи и разходи

Финансови приходи

	01.01.2025- 30.06.2025 BGN'000	01.01.2024- 30.06.2024 BGN'000
Приходи от последващи оценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите	-	-
	-	-

Финансови разходи

	01.01.2025- 30.06.2025 BGN'000	01.01.2024- 30.06.2024 BGN'000
Разходи от валутни преоценки	-	-
Такси и комисионни на инвестиционни посредници	-	-
Банкови такси и комисионни	-	(1)
	-	(-)

6.2 Пояснения към Междинния отчет за финансовото състояние

6.2.1 Активи с право на ползване

На 01.05.2023 г. Дружеството е подписало договор за наем на офис помещение със срок до 30.03.2025 г., което използва с дейността си. Плащанията по договора за лизинг са фиксирани. По-долу е предоставена балансовата стойност на признатия актив с право на ползване и движенията през периода:

Сгради	30.06.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
В началото на периода		
Придобити	-	
Разходи за амортизация	()	()
В края на периода	-	

По-долу са представени балансовите стойности на задълженията по лизинга и движенията през периода:

	30.06.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
В началото на периода	-	3
Придобити	-	-
Натрупани лихви	-	-
Плащания	()	(2)
В края на периода, в т.ч:	-	1
Текущи		
Нетекущи	-	1

По-долу са представени сумите, признати в печалбата или загубата:

	01.01.2025- 30.06.2025 г. BGN '000	01.01.2024- 30.06.2024 г. BGN '000
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	-	(5)
Разходи по лихви по задължения по лизинги	-	-
Обща стойност, призната в печалбата или загубата	-	(5)

През текущия период общите изходящи парични потоци на Дружеството, свързани с лизинги, са в размер на 0 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 5 хил. лв.)

6.2.2 Инвестиции в дъщерни предприятия

През 2020 година Дружеството е учредило дъщерно предприятие „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД с капитал 100 лв. Дъщерното дружество е със седалище и адрес на управление в гр. София. Капиталът на дъщерното дружество е 1 550 000 лв. дяла, всеки един на стойност 1.00 лв. Дяловете са изцяло записани и платени от едноличния собственик на капитала „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

	% от капитала	30.06.2025 BGN '000	% от капитала	31.12.2024 BGN '000
Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	100%	1550	100%	1550
	100%	1550	100%	1550

На този етап ръководството счита, че няма индикации за обезценка на инвестицията в дъщерното предприятие.

6.2.3 Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите

	30.06.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Капиталови инструменти, в т.ч.:		
Борсови капиталови инструменти	3659	3659

Дружеството инвестира в регистрирани на Българска Фондова Борса акции на публични дружества, издадени от български емитенти. Към 30.06.2025 г. и към 31.12.2024 г. за оценката на акциите са използвани пазарни данни.

6.2.4 Парични средства и еквиваленти

	30.06.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Безсрочни банкови депозити	4	-

Към 30.06.2025 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 4 хил. лв. (2024 г.: 0 хил. лв.). Паричните средства в безсрочни банкови депозити не се олихвяват.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани в по-горе в отчета.

Предприятието прилага прекия метод за отчитане на паричните потоци, при който се отразяват главните групи от брутни парични постъпления и брутни парични плащания.

Паричните потоци се представят в хиляди лева.

6.2.5 Записан капитал

Към 30.06.2025 г., записаният капитал на Дружеството е в размер на хил. лв., разпределен на 5 052 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв всяка.

Към 30.06.2025 г. акционерната структура на Дружеството е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 30.06.2025 '000	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2024 '000
235 Holdings Limited	59.98%	3 030 345	3 030	59.98%	3 030 345	3 030
STAK FX LTD	32.15%	1 623 970	1 624	32.15%	1 623 970	1 624
Други лица	7.87%	397 685	398	7.87%	397 685	398
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

6.2.6 Резултат от дейността

	30.06.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Финансов резултат в началото на периода, в т.ч.:	155	211
Непокрита загуба от минали години	(2878)	(2 822)
Неразпределена печалба от минали години	3033	3 033
Текущ резултат	(48)	(56)
Натрупан финансов резултат в края на периода	107	155

6.2.7 Търговски и други задължения

	30.06.2025 BGN '000	31.12.2024 BGN '000
Задължения към доставчици	(5)	(10)
Задължения към персонал и осигурители	(11)	(7)
Други задължения	(7)	(7)
	<u>(23)</u>	<u>(24)</u>

7. Други оповестявания

7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството е свързано лице с дъщерното предприятие „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД и ключовия управленски персонал.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е свързано лице и с дружествата от групите на „Грийн Таун Проджектс“ АД и „235 Холдингс“ АД.

Сделки и незакрити салда с дъщерно предприятие към края на отчетния период

През текущия период дружеството не е сключвало сделки с дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД.

Сделки и незакрити салда с ключов управленски персонал към края на отчетния период

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Ако не е изрично упоменато, транзакциите с ключов управленски персонал не са извършвани при специални условия. Разчетните суми обичайно се изплащат по банков път.

През представените отчетни периоди Дружеството, има неуредени разчети с ключовия управленски персонал по повод на начислени възнаграждения:

	30.06.2025	31.12.2024
	BGN '000	BGN '000
Начислени разходи за заплати и осигуровки	16	24
Задължения по неизплатени възнаграждения	9	4

8. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в междинния финансов отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 юни 2025 г.

Междинен индивидуален доклад за дейността **към 30.06.2025 г.**

I. Обща информация за дружеството

Регистрация и предмет на дейност

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството или Емитентът) е българско акционерно дружество, упражнява 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 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7. Електронният адрес, е както следва: info@square-cube-properties.com. Официално регистрираната интернет страница на Дружеството е www.square-cube-properties.com.

Дружеството 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.

Основната дейност на Дружеството ще бъде свързана основно с управление на дъщерни дружества, създавани за изпълнението на всеки отделен инвестиционен проект, които ще осъществяват инвестиции в недвижими имоти, строителство на жилищни сгради и последваща продажба на жилища. Основният източник на приходи за Дружеството ще бъдат получаваните дивиденди от страна на дъщерните дружества. Възможността от страна на дъщерно дружество да разпредели дивидент зависи от постигнатите от него резултати, които са в пряка зависимост от приходите от продажби на недвижими имоти. Предвид факта, че учредяваните за всеки отделен проект дружества ще бъдат дъщерни за емитента, решението за разпределяне на дивидент в дъщерното дружество ще зависи изцяло от емитента.

Финансовият резултат на Дружеството за първо шестмесечие на 2025 г. е загуба в размер на 48 хил. лв. (30.06.2024: 56 хил. лв.). Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Към 30.06.2025 г. Дружеството има преки участия в следните дружества:

- „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД – 100 % от капитала.

Капитал и акционерна структура

Към 30.06.2025 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

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

На управлението не е известно да съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите на дружеството, както и ограничения за притежаването им или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. В устройствените документи на дружеството или в отделни споразумения не са предвидени възможности между дружеството и управителните му органи и/или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Акционерна структура към 30.06.2025 г.:

- 235 Holdings Limited – 59.98%
- STAK FX LTD - 32.15%
- Други юридически лица – 6.19%
- Физически лица - 1.69%

Към 30.06.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД:

- 235 Holdings Limited – притежава 59.98% от гласовете в общото събрание на Дружеството.
- STAK FX LTD – притежава 32.15% от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Дружеството не притежава собствени акции.

Органи на акционерното дружество, управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление в състав:

- Юлиан Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Борислав Чачев

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

Към 30.06.2025 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (към 30.06.2024 г.- 4).

Резултати от дейността

През първо шестмесечие на 2025 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се е придържал към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на дружеството, намираща израз в инвестиционната му политика. Управляващите изграждат инвестиционен портфейл от такива активи, които да отговарят на следните критерии:

- осигуряват висок доход;
- имат бърза ликвидност;
- има възможност за тяхната текуща или периодична оценка;

Управляващите дружеството контролират строго размера на задълженията и вземанията, като се стремят същите минимално да влияят върху стойността на собствения му капитал.

Резултатът на Дружеството към 30.06.2025 г. е загуба в размер на 48хил.лв. (към 30.06.2024: загуба 56 хил. лв.).

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 5 244 хил.лв., спрямо 5240 хил.лв. за 2024 г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Изследователска и развойна дейност

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Наличието на клонове на предприятието

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД няма регистрирани клонове.

II. Рискови фактори за дейността

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.

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.

Кредитният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби поради намаляване стойността на даден финансов инструмент при неблагоприятни събития с кредитен характер (вкл. сетъмент риск при неизпълнение от страна на контрагента), свързани с емитента на

финансовия инструмент или насрещната страна по сделката, както и държавите или юрисдикциите, където са базирани или осъществяват своята дейност.

Пазарен риск

Валутен риск

Същността на този риск се състои във възможността от рязко обезценяване 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.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Към датата на изготвяне на настоящия документ България продължава да има фиксиран курс към еврото, което редуцира в значителна степен валутния риск.

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.

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.

Рискът тук е свързан с това, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти ще варират поради промени в пазарните цени, независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

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.

Несистематични рискове

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира то.

Риск, свързан с кратката история на Дружеството

Емитентът е учреден 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 Дружеството означава, че то не разполага към момента с натрупани приходи и съответно реализирана печалба от минали години. Емитентът се намира на все още много ранен етап от развитието на инвестиционните си планове и не е реализирал приходи от основната си дейност. 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 Дружеството, както и ефективното управление на свободните парични средства с цел постигане на доходност.

Риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове

Възможно е, на различните етапи от осъществяването му, да възникнат външни за Емитента и неговото дъщерно дружество или вътрешни фактори, които да доведат до необходимост да се удължи предварително определения срок за изпълнение на инвестиционния проект. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му 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 Дружеството 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 Емитента 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 Дружеството. Дружеството 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 Дружеството само при дългосрочно задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

Отраслов (секторен) риск

Предметът на дейност на Дружеството 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. Изчисляването на очакваната възвращаемост 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 Емитента ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Емитента са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

Риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента

Емитентът, чрез дъщерното си дружество, възнамерява да построи затворен комплекс върху собствен за дъщерното дружество парцел, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен от възможността да продаде построените жилища в рамките на първоначално заложените параметри и срокове. Евентуално намаляване на цените на недвижимите имоти, повишаването на цените на строителните материали 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 Емитентът да реализира загуба от дейността си.

Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента и дъщерното му 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 Емитента 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 „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ще се определят до известна степен от способността му да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се свързва с вероятността Емитента и/или дъщерното му 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: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Дружеството 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. Дружеството 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 „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД 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 Дружеството 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.

III. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Към 30.06.2025г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава активи в размер на 5 244 хил. лв., от които текущи активи 5 240 хил. лв.

Към 30.06.2025 г. пасивът на отчета за финансовото състояние на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД включва общо собствен капитал в размер на 5 159 хил. лв., формиран от основен капитал от 5 052 хил. лв. и финансов резултат –107 хил. лв. Текущите задължения са в размер на 85 хил. лв.

Дружеството не е реализирало приходи през текущия период, а разходите за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД са в размер на 48 хил. лв. Резултатът за първо шестмесечие на 2025 г. е загуба 48 хил. лв., дължаща се на разходи за външни услуги –32 хил. лв., разходи за възнаграждения и осигуровки – 16 хил. лв. За същия период на 2024 г. резултатът е загуба в размер на 35 хил. лв.

Извършваната от дружеството дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда, екологията, както и върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхвата и обема на извършваната от дружеството дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол. Дейността на дружеството не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на вътрешна организация в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД са предназначени и гарантират предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, каквито случаи досега не са установени.

IV. Сделки със свързани лица

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период.

Не са извършвани промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

V. Важни събития, настъпили от началото на годината

Не са настъпили коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на съставяне на финансовия отчет. Не са известни други важни събития, които биха повлияли на инвестиционния интерес.

VI. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя годишни и междинни финансови отчети, които да дават вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на всеки отчетен период, финансово му представяне и генерираните парични потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на настоящия финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

29.07.2025 г.

Представяващ:

Юлиан Арабаджийски

**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 ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.**

**за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД
на индивидуална основа**

1. *Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.*

Към 30.06.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД:

- „235 Holdings Limited “– 59.98%
- „STAK FX LTD “– 32.15%.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове в състав:

- Юлиан Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Борислав Чачев

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

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

През първото шестмесечие на 2025 г. няма открито производство по несъстоятелност на Дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. *Сключване или изпълнение на съществени сделки.*

През отчетното шестмесечие не са сключвани и не са изпълнявани съществени сделки от Дружеството или от негово дъщерно дружество.

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

Дружеството няма сключени договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.

5. *Промяна на одиторите на Дружеството и причини за промяната*

През отчетното шестмесечие няма промяна на одиторите на дружеството.

6. *Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до Дружеството 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 или негово дъщерно дружество.

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

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

8. Други обстоятелства, които Дружеството 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 Дружеството 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.

29.07.2025 г.
гр. София

Юлиан Арабаджийски
Член на Съвета на директорите

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

(съгласно чл.12, ал.1, т.4 от НАРЕДБА № 2 във връзка с чл.100о, ал.4, т.4 от ЗППЦК)

за първото шестмесечие на 2025 г., на индивидуална база

а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента;

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на емитента.

б) информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група;

През отчетния период няма промени в група предприятия.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

През отчетния период не са настъпили организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година:

Дружеството не публикува прогнози за резултатите от текущата финансова година.

д) данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на първото шестмесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

Към 30.06.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис” АД:

- „235 Holdings Limited “– 59.98%
- „STAK FX LTD “– 32.15%.

е) данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно:

Към 30.06.2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от Дружеството и не са настъпили промени в притежаваните от всеки един от тях акции за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период (01.01.2025 г.- 30.06.2025 г.).

ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок:

През отчетния период няма отпуснати от емитента или от неговото дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица.

29.07.2025 г.

Юлиян Арабаджийски
Член на Съвета на директорите

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ**по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014****относно обстоятелства, настъпили през първо шестмесечие на 2025 г.
на индивидуална база**

През **първото шестмесечие на 2025 г.** „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е оповестило на КФН, БФБ-София и на обществеността следната информация:

- Протокол от Общо събрание на акционерите
07-07-2025 19:26
- Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета
02-07-2025 09:45
- Представяне на покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите
03-06-2025 22:59
- Тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2025г.
29-05-2025 14:14
- Годишен консолидиран отчет за 2024г.
29-04-2025 10:30
- Тримесечен отчет за първо тримесечие на 2025г.
28-04-2025 19:10
- Годишен отчет за 2024г.
01-04-2025 11:54
- Тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2024г.
02-03-2025 19:15
- Тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2024г.
30-01-2025 15:35

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през първо шестмесечие на 2024 г. е публикувана на адрес: <https://www.square-cube-properties.com/investors>

През **първото шестмесечие на 2025 г.** не е налице информация, свързана пряко или косвено със „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, която не е била направена публично достояние и която:

- би могла да повлияе чувствително върху цената на емитираните от дружеството акции и/или облигации, респ. която разумен инвеститор вероятно би използвал като част от мотивите за своите инвестиционни решения.

- основателно може да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби в правото на Съюза или в националното право, пазарните правила, договор, практика или обичайните правила на регулирания пазар.



Декларация по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Юлиан Арабаджийски, представляващ на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7.
2. Евгени Добрев, представляващ на Корпорът Адвайзърс ООД, ЕИК 131150764, съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД,

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 за първо шестмесечие на 2025 г.;

б) Междинният доклад за дейността и пояснителната информация към междинния отчет съдържат достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през първото шестмесечие 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.

Юлиан Арабаджийски:

Евгени Добрев: