

СПРАВКИ уведомления - първо, трето и четвърто тримесечие на индивидуална основа по чл. 33а1, т. 1 от Наредба № 2 за публични дружества, други емитенти на ценни книжа, акционерни дружества със специална инвестиционна цел и лица по §1д от ЗППЦК	
---	--

Данни за отчетния период	
Начална дата:	01.01.2020
Крайна дата:	31.03.2021
Дата на съставяне:	14.04.2021
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	Скуеър куб пропъртис АД
Тип лице:	Публично дружество
ЕИК:	206088646
Представляващ/и:	Милийо Милев и Тодор Дабков
Начин на представяване:	само заедно
Адрес на управление:	гр. София, ул. Граф Игнатиев No13, вх. В, ап.13
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. Граф Игнатиев No13, вх. В, ап.13
Телефон:	02 4942247
Факс:	
Е-mail:	info@square-cube-properties.com
Уеб сайт:	www.square-cube-properties.com
Медия:	www.x3news.com
Съставител на отчета:	Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова
Длъжност на съставителя:	Гл. Счетоводител

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646

към 31.03.2021 г.

АКТИВИ		Код на реда	Текущ период	Преклопен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Преклопен период
а		б	1	2	а	б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					A. СОВЕСТЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване					I. Основен капитал			
1. Земи (терени)		1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	5 052	5 052
2. Страни и конструкции		1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване		1-0013			привилегирвани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения		1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства		1-0015			Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар		1-0017-1			Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи		1-0018			Общо за група I:	1-0410	5 052	5 052
8. Други		1-0017			II. Резерви			
Общо за група I:		1-0010	0	0	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
II. Инвестиционни имоти		1-0041			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
III. Биологични активи		1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0	0
IV. Нематериални активи					общи резерви	1-0424		
1. Права върху собственост		1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти		1-0022			други резерви	1-0426		
3. Продукти от развойна дейност		1-0023			Общо за група II:	1-0420	0	0
4. Други		1-0024			III. Финансов резултат			
Общо за група IV:		1-0020	0	0	1. Нагрупувана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-18	0
V. Търговска репутация					неразпределена печалба	1-0452		
1. Търговска репутация		1-0051			непокрита загуба	1-0453	-18	
2. Огънотелна репутация		1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
Общо за група V:		1-0050	0	0	2. Текуща печалба	1-0454	-10	-18
VI. Финансови активи					3. Текуща загуба	1-0450	-28	-18
1. Инвестиции в:		1-0031	0	0	Общо за група III:			
дъщерни предприятия		1-0032			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	5 024	5 034
смесени предприятия		1-0033						
асоциирани предприятия		1-0034			Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
други предприятия		1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж		1-0042	0	0	В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
държавни ценни книжа		1-0042-1			I. Търговски и други задължения			
облигации, в т.ч.:		1-0042-2			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
общински облигации		1-0042-3			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институти	1-0512		
други инвестиции, държани до настъпване на падеж		1-0042-4			3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
3. Други		1-0042-5			4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
Общо за група VI:		1-0040	0	0	5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
VII. Търговски и други вземания					6. Други	1-0517		
1. Вземания от свързани предприятия		1-0044			Общо за група I:	1-0510	0	0
2. Вземания по търговски заеми		1-0045			III. Други нетекучи пасиви	1-0510-1		
3. Вземания по финансов лизинг		1-0046-1			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
4. Други		1-0046			IV. Пасиви по отворени данъци	1-0516		
Общо за група VII:		1-0040-1	0	0	V. Финансирания	1-0520-1		
VIII. Разходи за бъдещи периоди		1-0060			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	1-0500	0	0
IX. Активи по отворени данъци		1-0060-1						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):		1-0100	0	0				

(в хиляди лева)

а		б	1	2	а		б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
Г. Материални запаси					Г. Търговски и други задължения				
1. Материали		1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		1-0612		
2. Продукция		1-0072			2. Текуща част от текущите задължения		1-0510-2		
3. Стоки		1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:		1-0630	1	2
4. Незавършено производство		1-0076			задължения към свързани предприятия		1-0611		
5. Биологични активи		1-0074			задължения по получени търговски заеми		1-0614		
6. Други		1-0077			задължения към доставчици и клиенти		1-0613		1
Общо за група Г:		1-0070	0	0	получени аванси		1-0613-1		
III. Търговски и други вземания					задължения към персонала		1-0615	1	1
1. Вземания от свързани предприятия		1-0081			задължения към осигурителни предприятия		1-0616		
2. Вземания от клиенти и доставчици		1-0082			данъчни задължения		1-0617		
3. Предоставени аванси		1-0086-1			4. Други		1-0618	5	5
4. Вземания по предоставени търговски заеми		1-0083			5. Провизии		1-0619		
5. Съдебни и присъдени вземания		1-0084			Общо за група Г:		1-0610	6	7
6. Данъци за възстановяване		1-0085			III. Други текущи пасиви		1-0610-1		
7. Вземания от персонала		1-0086-2			III. Приходи за бъдещи периоди		1-0700		
8. Други		1-0086			IV. Финансирания		1-0700-1		
Общо за група II:		1-0080	0	0	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (Г+II+III+IV):		1-0750	6	7
III. Финансови активи									
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч. дългови ценни книжа		1-0093	0	0					
2. Парични средства в брой		1-0093-1							
3. Парични средства в безсрочни депозити		1-0093-2							
4. Парични средства в срокни депозити		1-0093-3							
5. Парични средства в срокни депозити		1-0093-4							
6. Други		1-0095							
Общо за група III:		1-0090	0	0					
IV. Парични средства и парични еквиваленти									
1. Парични средства в брой		1-0151							
2. Парични средства в безсрочни депозити		1-0153	5 030	5 041					
3. Парични средства в срокни депозити		1-0155							
4. Парични еквиваленти		1-0157							
Общо за група IV:		1-0150	5 030	5 041					
Общо за бъдещи периоди		1-0160							
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (II+III+IV+V)		1-0200	5 030	5 041					
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):		1-0300	5 030	5 041	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛИЦИСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ		1-0800	5 030	5 041
					(А+Б+В+Г):				

Дата на съставяне:

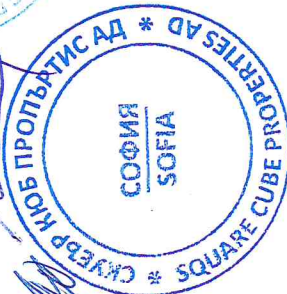
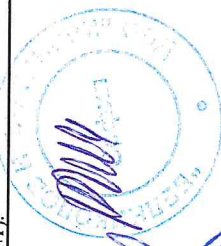
14.4.2021 г.

Съставител:

Белинколов и партньори ООД-Петя Белинколова

Представяващ/и:

Миливо Милев
Тодор Дабков



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на СКУЕВЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
БИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.03.2021 г.

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Преходен период
А. Разходи за дейността	а	1	2	А. Приходи от дейността	а	1	2
1. Разходи по икономически елементи				Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	б		
1. Разходи за материали	2-1120			В. Печалба от дейността	в		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	7		III. Дел от печалбата на асоциирани и свързани предприятия	III		
3. Разходи за амортизации	2-1160			IV. Извънредни разходи	IV		
4. Разходи за възмездия	2-1140	3		Г. Общо разходи (Б + III + IV)	г		
5. Разходи за осигуровки	2-1150			Д. Печалба преди облагане с данъци	д		
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010			И. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	и		
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			2. Разход (икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452		
8. Други, в т.ч.: обесценка на активи	2-1170 2-1171			3. Други	2-1453		
9. Провидии	2-1172			Е. Печалба след облагане с данъци (Д - В)	2-0454		
Общо за група I:	2-1100	10		в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1		
II. Финансови разходи				Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2		
1. Разходи за лихви	2-1210			Всичко (Г + В + Е):	2-1500	10	0
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220						
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230						
4. Други	2-1240 2-1200		0	Общо за група II:	2-1200	0	0
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	10	0	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2-1600	0	0
В. Печалба от дейността	2-1310	0	0	В. Загуба от дейността	2-1810	10	0
III. Дел от печалбата на асоциирани и свързани предприятия	2-1250-1			IV. Дел от загубата на асоциирани и свързани предприятия	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	2-1250			Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1750		
Г. Общо разходи (Б + III + IV)	2-1350	10		Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1800	0	0
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	0		Е. Загуба от дейността	2-1850	10	0
И. Разходи за данъци	2-1450	0					
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход (икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - В)	2-0454	0					
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1						
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0					
Всичко (Г + В + Е):	2-1500	10	0				

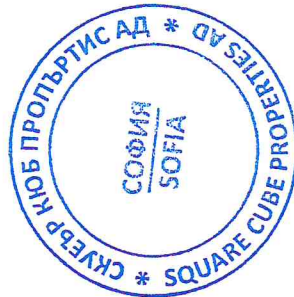
Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натурални.

Дата на съставяне: 14.4.2021 г.

Составител:

Представяващи/и:

Миливо Милев
Тодор Дабков



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.03.2021 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201		
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-8	
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-3	
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208		
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-11	0
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	0	0
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		
4. Платени заеми	3-2403-1		
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	0	0
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	-11	0
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	5 041	
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	5 030	0
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	5 030	
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 14.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представяващ/и:

Милийо Милев
Тодор Дабков



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.03.2021 г.

(в тил лево)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви						Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премени резерв)	резерв от последващ и оценки	целеви резерви			печалба	загуба				
					обща	специални зирани	други						
										2			
а		1											
Код на реда - б													
Салдо в началото на отчетния период	4-01	1-0410	5 052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 034	1-0400-1
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1											0	0
Фундаментални грешки	4-15-2											0	0
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	5 052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 034	0
Нетна печалба/загуба за периода	4-05											-10	0
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди	4-07											0	0
други	4-07-1											0	0
2. Покриване на загуби	4-08											0	0
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-10											0	0
намаления	4-11											0	0
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-13											0	0
намаления	4-14											0	0
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1											0	0
6. Други изменения	4-16											0	0
Салдо към края на отчетния период	4-17	5 052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 024	0
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18											0	0
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при сурххификация	4-19											0	0
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	5 052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 024	0

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне:

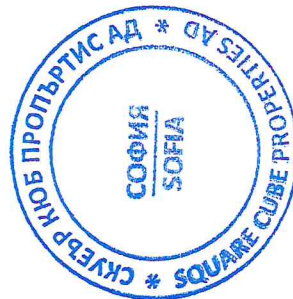
14.4.2021 г.

Составител:

Бенниколов и партньори ООД-Петя Бенниколова

Представяващи/и:

Милийо Милев
Тодор Дабков



СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646

към 31.03.2021 г.

(в хил.лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Скуеър клуб венчърс ЕООД			100		0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	84011	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума IV:</i>	8-4016	0		0	0
<i>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</i>	8-4025	0		0	0
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	8-4030	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	8-4035	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	8-4040	0		0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4045	0		0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):	8-4050	0		0	0

Дата на съставяне: 14.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представяващ/и:

Милийо Милев
Тодор Дабков





ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД,
гр. София

към 31.03.2021 г. на индивидуална база

**съгласно чл. 100о¹, ал. 1 във връзка с чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 и ал. 5, от ЗППЦК и чл. 33а¹,
т. 2 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до
търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация**

1. Важни събития за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, настъпили през отчетния период

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД 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. LEI кодът на дружеството е 894500JKVS9GLVK8EM52.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап. 13, телефонен номер за контакт: +359 2 4942247 и интернет страница: www.square-cube-properties.com.

Дружеството е регистрирано с капитал 50 000 лв, разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лв. и с право на 1 глас всяка.

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 жилища. 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.

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

На 30.09.2020 г. в Търговски регистър е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС“ ЕООД с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

С Решение No 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията финансов надзор вписва „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН като публично дружество и емисия в размер на 5 052 000 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, с ISIN код BG110004206, издадени от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и представляващи регистрирания капитал на дружеството, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Ствета на директорите на БФБ АД по Протокол No 80 от 18.12.2020 г. във връзка с подадено заявление по чл. 18, ал. 1 от Част III в Правила за допускане до търговия са допуснати до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ“ АД на Основен пазар BSE. На емисията ценни книжа е присвоен борсов код SQS. Датата на въвеждане за търговия е 22.12.2020 г.

Към 31.03.2021 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е оповестило до КФН, БФБ АД и обществеността следната информация:

На 21.01.2021 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2020г.

На 22.02.2021 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2020г.

На 31.03.2021 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е представило пред КФН, БФБ и обществеността одитиран годишен отчет за 2020 г.

2. Влияние на важните събития за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, настъпили към 31.03.2021 г. върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.03.2021 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 10 хил. лв.

Към 31.03.2021 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността на индивидуална база в размер на (10) хил. лв.

Към 31.03.2021 г. общата сума на активите на дружеството на индивидуална база е 5 030 хил. лв. Стойността на собствения капитал на индивидуална база е 5 024 хил. лв.

2.1. Показатели за ликвидност

Таблица 1

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.03.2021 г.
Коефициент на обща ликвидност	838,33
Коефициент на бърза ликвидност	838,33
Коефициент на абсолютна ликвидност	838,33
Коефициент на незабавна ликвидност	838,33



2.2. Показатели за рентабилност

Таблица 2

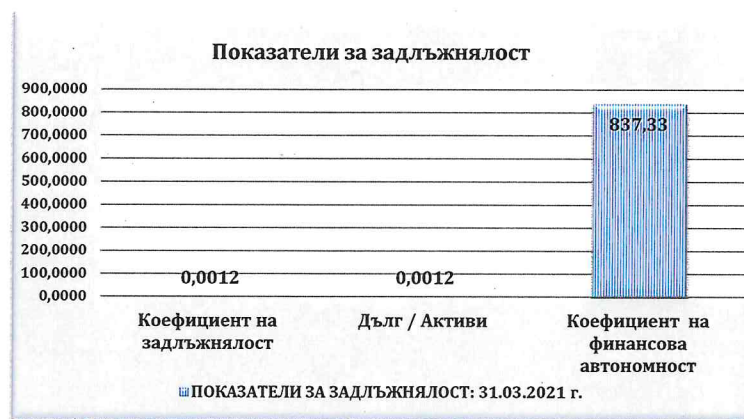
ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.03.2021 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,001979
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,001990
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,001988



2.2. Показатели за задлъжнялост

Таблица 3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.03.2021 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0012
Дълг / Активи	0,0012
Коефициент на финансова автономност	837,33



2.4. Финансови показатели

Таблица 4

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2021 г.
ЕВITDA	-10
ЕВIT	-10



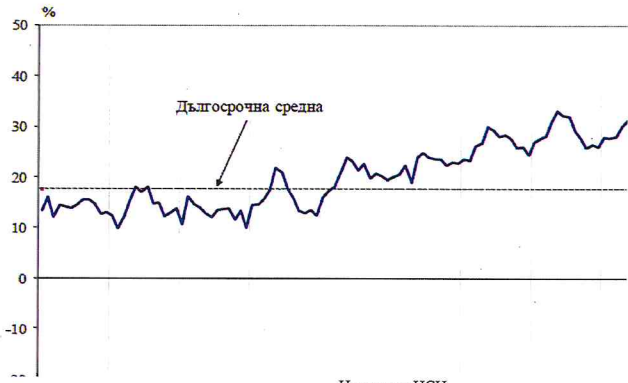
3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД през следващия финансов период

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Тези рискове са характерни за целия пазар, свързани са с политическата ситуация, макроикономическата обстановка, инфлацията и други и не могат да бъдат избегнати или редуцирани чрез способите за диверсификация на риска.

Таблица 5

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ

	на равнопоставен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.
ОБЩ МАКРОИКОНОМ ИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт през март 2021 г. общият показател на бизнес климата се увеличава с 2.1 пункта спрямо февруари в резултат на повишения показател във всички наблюдавани сектори - промишленост, строителство, търговия на дребно и услуги. Бизнес климат – общо  Източник: НСИ Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през март 2021 г. нараства с 1.2 пункта, което се дължи на по-благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Основните затруднения за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене от страната, недостатъчното търсене от чужбина и фактора „други“, като анкетата регистрира намаление на отрицателното им въздействие. Относно продажните цени в промишлеността мениджърите не очакват повишение през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се покачва с 3.8 пункта в резултат на по-оптимистичните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Анкетата регистрира увеличение на получените нови поръчки през последния месец, като и прогнозите за дейността през следващите три месеца са благоприятни. Несигурната икономическа среда, недостигът на работна сила, конкуренцията в бранша и факторът „други“ продължават да са основните проблеми за развитието на бизнеса, като през последния месец се отчита понижаване на негативното им влияние. По отношение на продажните цени в строителството прогнозите на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ се повишава с 1.7 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на търговците на дребно за настоящото бизнес състояние на предприятията. Мненията им относно обема на продажбите през последните три месеца, както и очакванията им за следващите три месеца са позитивни. Основната пречка за дейността остава несигурната икономическа среда, посочена от 64.3% от търговците. Регистрирано е нарастване на неблагоприятното въздействие на фактора „конкуренция в бранша“, който измества на трето място затрудненията, свързани с недостатъчното търсене. Относно продажните цени са регистрирани известни очаквания за увеличение, макар по-голяма част от мениджърите да предвиждат те да останат без промяна през следващите три месеца. През март 2021 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ се покачва с 2.7 пункта в резултат на по-благоприятните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Подобряват се и мненията им относно търсенето на услуги през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша продължават да са основните проблеми, ограничаващи бизнеса, като анкетата отчита засилване на негативното влияние на

	последните два фактора. Мениджърите в сектора на услугите очакват продажните цени да запазят своето равнище през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 11 март 2021 г. отчита, чesлед силното възстановяване на растежа през третото тримесечие на 2020 г. през четвъртото реалният БВП на еврозоната се понижи с 0,7%. Ако разглеждаме цялата година, реалният БВП се очаква да се свие с 6,6% през 2020 г., а равнището на икономическа активност за четвъртото тримесечие на годината да възлезе на 4,9%, под предпандемичното ѝ ниво в края на 2019 г. Постъпващите икономически данни, проучванията и показателите с голяма честота сочат продължаващо отслабване на икономиката през първото тримесечие на 2021 г., предизвикано от устойчивостта на пандемията и свързаните с нея ограничителни мерки. В резултат от това реалният БВП вероятно ще се съкрати отново през първото тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна по държави и сектори, като поради ограничаването на социалния живот и придвижването активността в сектора на услугите е по-неблагоприятно засегната, отколкото в индустрията, която се възстановява по-бързо. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици върху заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и засилената се несигурност относно икономическите перспективи все още възпират бизнес инвестициите. В бъдеще продължаващите кампании по ваксиниране и постепенното смекчаване на ограничителните мерки (ако не се случи някакво бъдещо неблагоприятно развитие, свързано с пандемията) оправдават очакванията за стабилно възстановяване на икономическата активност през 2021 г. В средносрочен хоризонт, когато постепенно се премахнат ограничителните мерки, възстановяването на икономиката на еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и съвземане на търсенето. Тази оценка намери като цяло отражение в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на ЕЦБ от март 2021 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от 4,0% през 2021 г., 4,1% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експерти на Евросистемата от декември 2020 г. перспективата за икономическата активност като цяло остава без промяна. В обобщение – рисковете относно прогнозата за растежа на еврозоната в средносрочен хоризонт са станали по-балансиранни, макар че остава краткосрочен риск от надценяване на растежа. От една страна, по-добрите перспективи за търсенето в световен мащаб, подкрепено от значителни фискални стимули, и напредъкът на кампаниите по ваксиниране са обокураващи. От друга, продължаващата пандемия, включително разпространението на различни щамове на вируса, както и последиците върху икономическите и финансовите условия продължават да бъдат източник на риск от надценяване. На 11 февруари 2021 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. В нея се предвижда икономиката на ЕС да нарасне с 3,7 % през 2021 г. и с 3,9 % през 2022 г. По отношение на България прогнозата е за увеличение на реалния БВП с 2.7% през 2021 г. и с 4.9% през 2022г. Икономическото въздействие на пандемията остава неравномерно в отделните държави членки и се прогнозира, че и темповете на възстановяване също ще се различават значително. Прогнозната инфлация за еврозоната и ЕС за 2021 г. леко се повиши в сравнение с прогнозата от есента, но като цяло се очаква да остане ниска. За България очакваната инфлация е 1.7% през 2021г. и 1.8% през 2022г. Рисковете, свързани с прогнозата, са по-балансиранни от есента насам, въпреки че остават големи. Те са свързани главно с развитието на пандемията и с успеха на кампаниите за ваксинация. Положителните рискове са свързани с възможността процесът на ваксинация да доведе до по-бързо от очакваното облекчаване на противоепидемичните мерки и следователно до по-ранно и по-силно възстановяване. Що се отнася до отрицателните рискове, пандемията може да се окаже по-устойчива или по-тежка в краткосрочен план в сравнение с допускането в прогнозата или изпълнението на програмите за ваксинация може да се забави. Това може да доведе до забавяне в облекчаването на противоепидемичните мерки, което от своя страна би се отразило на развитието във времето и на силата на очакваното възстановяване.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На заседание на Управителния съвет на ЕЦБ по въпросите на паричната политика, проведено на 11 март 2020 г. се констатира следното: Макар че общата икономическа ситуация в страната се очаква да се подобри през 2021 г., все още съществува несигурност

по отношение на краткосрочните икономически прогнози, свързани по-конкретно с развитието на коронавирусната (COVID-19) пандемия и със скоростта, с която се извършват кампаниите за ваксинация. Възстановяването на търсенето в световен мащаб и допълнителните фискални мерки подпомагат глобалната икономическа активност и тази в еврозоната. Но устойчиво високият темп на заразяване, разпространението на различни щамове на вируса и свързаното с това продължаване и ожесточаване на мерките за овладяване на заразата възпират икономическата активност в еврозоната в краткосрочен хоризонт. В бъдеще продължаващите кампании за ваксиниране заедно с очакваното постепенно смекчаване на ограничителните мерки ще укрепят очакванията за стабилно възстановяване на икономическата активност през 2021 г. През последните няколко месеца инфлацията се повиши най-вече поради някои временни фактори и засилването на инфлацията при цените на енергията. Същевременно натискът от страна на базисните цени остава нисък в условията на намаляло търсене и на значителна слабост на трудовите и стоковите пазари. Въпреки че последните прогнози на експертите предвиждат постепенно увеличаване на натиска върху базисната инфлация, те показват, че средносрочната прогноза за инфлацията остава почти непроменена спрямо прогнозата на експертите от декември 2020 г. и остава под целта на Управителния съвет за инфлацията.

В тази обстановка запазването на благоприятни условия за финансиране остава от съществено значение през периода на пандемията. Управителният съвет прави оценка на условията за финансиране като разглежда цялостен и многостранен набор от показатели, който засяга цялата верига на предаване на паричната политика – от безрисковите лихвени проценти и доходността на държавните облигации до доходността на корпоративните облигации и условията за финансиране на банките. Лихвените проценти на паричния пазар се повишиха от началото на годината, което създава риск за един по-широк кръг условия за финансиране. Банките използват безрисковите лихвени проценти и доходността на държавните облигации като ключови показатели за определяне на условията за кредитиране. В случай че повишаването на тези лихвени проценти на паричния пазар е значително и устойчиво, оставени без контрол, те могат да доведат до прибързано ожесточаване на условията за финансиране навсякъде в сектора на икономиката. Това е нежелателно в момент, когато запазването на благоприятните условия за финансиране още е необходимо за намаляване на несигурността и засилване на доверието, като по този начин се подпомага икономическата активност и в средносрочен хоризонт се запазва ценовата стабилност. На този фон и въз основа на обща оценка на условията за финансиране и прогнозата за инфлацията, Управителният съвет предвижда през следващото тримесечие покупките по програмата за закупуване на активи в условията на извънредна ситуация, причинена от пандемия (PEPP), да се извършват със значително по-бърз темп, отколкото през първите няколко месеца на тази година.

Управителният съвет реши да запази непроменени основните лихвени проценти на ЕЦБ. Очаква се те да останат на сегашното си ниво на по-нисковарнище, докато не бъде констатирано, че прогнозата за инфлацията много се доближава до равнище, което в рамките на прогнозния хоризонт е достатъчно близо до, но под 2%, и това доближава не е намерило съответстващо отражение в динамиката на базисната инфлация.



*Източник: БНБ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. По данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Годишната инфлация за януари 2021 г.

спрямо януари 2020 г. е минус 0.6%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 1.3%.

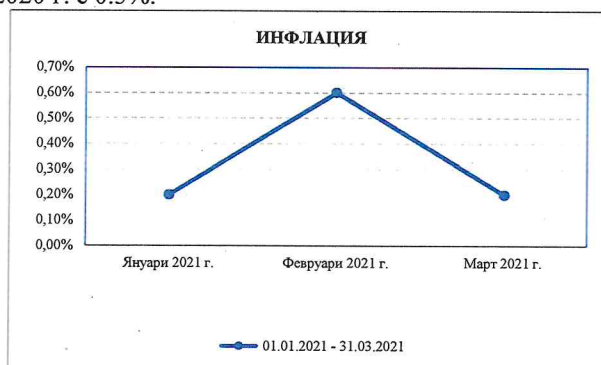
По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2021 г. спрямо декември 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Годишната инфлация за януари 2021 г. спрямо януари 2020 г. е минус 0.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2020 - януари 2021 г. спрямо периода февруари 2019 - януари 2020 г. е 0.9%.

Индексът на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината е 0.8%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е минус 0.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 1.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2021 г. спрямо януари 2021 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.7%, а годишната инфлация за февруари 2021 г. спрямо февруари 2020 г. е 0.2%. Средногодишната инфлация за периода март 2020 - февруари 2021 г. спрямо периода март 2019 - февруари 2020 г. е 0.7%.

Индексът на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.9%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.8%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2021 г. спрямо февруари 2021 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.8%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода април 2020 - март 2021 г. спрямо периода април 2019 - март 2020 г. е 0.5%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.

Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без

	допълнителни изисквания към ЕЦБ“. На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания. Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки. Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз. Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск. По данни на БНБ от 26.03.2021 г. в края на януари 2021 г. е 37 613.6 млн. евро (58.4% от БВП), като намалява с 832.2 млн. евро (2.2%) в сравнение с края на 2020 г. (38 445.9 млн. евро, 63.4% от БВП). Дългът нараства с 2 297.9 млн. евро (6.5%) спрямо януари 2020 г. (35 315.7 млн. евро, 58.2% от БВП). В края на януари 2021 г. дългосрочните задължения са 29 262.2 млн. евро (77.8% от брутният дълг, 45.4% от БВП), като намаляват с 13.3 млн. евро (0.05%) спрямо края на 2020 г. (29 275.6 млн. евро, 76.1% от дълга, 48.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 2 594.4 млн. евро (9.7%) спрямо януари 2020 г. (26 667.8 млн. евро, 44% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 351.4 млн. евро (22.2% от брутният дълг, 13% от БВП) и намаляват с 818.9 млн. евро (8.9%) спрямо края на 2020 г. (9 170.3 млн. евро, 23.9% от дълга, 15.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг се понижава с 296.6 млн. евро (3.4%) спрямо януари 2020 г. (8 648 млн. евро, 14.3% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведено то извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказва негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.

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.

3.1.1. Риск, свързан с кратката история на Дружеството

Емитентът е учреден на 04.05.2020 г. и основната му дейност ще бъде 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. До края на 2020 г. и през част от 2021 г. Емитентът ще се намира на все още много ранен етап от развитието на инвестиционните си планове, и съответно няма да е реализирал приходи от основната си дейност. Възможно е това да се отрази на финансовите му 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 Дружеството, както и ефективното управление на свободните парични средства с цел постигане на доходност.

3.1.2. Риск, свързан с дейността на дъщерните дружества на Емитента

Дружеството 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 Емитента ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното му дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към Емитента. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Емитента. 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.

3.1.3. Риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове

Дружеството предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 4 години. 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. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното дружество и Емитента 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 дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. 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.

3.1.4. 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 от затворения комплекс. 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. Към датата на въвеждане на извънредно положение, свързано с епидемията от COVID - 19 в България, пазарът на недвижими имоти в страната е стабилен, като не се отчита спад в продажбите на недвижими имоти, доколкото предлагането все още е по-ниско от търсенето. Тенденцията се запазва и през времето на обявената към момента на изготвяне на настоящия отчет извънредна епидемична остановка. След края на обявеното извънредно положение в страната, не е налице спад в броя на сделките с недвижими имоти през 2020г. 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. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани най-рано 2 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Емитентът да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища в затворения комплекс. Отчитайки този риск, 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 развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

3.1.5 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. 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 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.

➤ ***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 Дружеството – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2021 г. Очакванията са поне година на пазара на недвижими имоти да се усеща отчетливо влиянието на икономическата криза, предизвикана от пандемията с вируса COVID-19. Към 31.12.2020г. на недвижими имоти е в процес на бавно възстановяване. Все още не може да се прогнозира съществена корекция на цените, експертите очакват до края на годината спад от 10 %. Дълбочината на корекцията на пазара в бъдеще е свързана с продължителността на икономическата рецесия, предизвикана от противоепидемичните мерки, нарастването на безработицата и увеличаване на изискванията при банковото кредитиране. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Дружеството, 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 Дружеството 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 2021 г. Емитентът няма да осъществява сам строително-монтажните дейности, а дъщерното дружество ще избере чрез конкурс архитектурна и строителна компания. Доколкото тези дейности ще започнат да се осъществяват след около година, към датата на този документ не могат да се направят прогнози за това, в каква степен ще се е възстановила от предкризистните си нива българската икономика. При по-продължително възстановяване се очаква свиване на обемите на проектантската и строително-инвестиционната дейности и възможност дъщерното дружество да стартира втория етап от инвестиционния проект при по-благоприятни ценови условия. В същото време е възможно разпадането на веригите за доставки, на този етап да не бъде все още напълно преодоляно 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. В случай че до една – две години все още не е открита ваксина или ефективно лечение срещу COVID-19, е възможно въведени противоепидемични мерки при бъдещи пикове на заболяването, да удължат времето за реализацията на втория етап от проекта.

Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2023 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19. 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 Емитента група клиенти да закупи готово жилище в затворения комплекс. 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.

3.1.6. 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 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.

3.1.7. Операционен риск

Операционният риск се изразява във възможността Емитентът да реализира загуба от дейността си. Бъдещите приходи на емитента 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 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 на Емитента да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

3.1.8. 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.

3.1.9. Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните

Инвеститорите следва да имат предвид, че съществува риск от възможно осъществяване на сделки между „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и свързани с него дружества/лица, условията по които се различават 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД 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.

3.1.10. Влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството

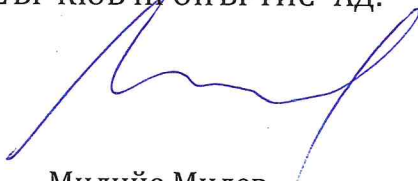
В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г. В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва и регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори. На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение до 13 май 2020 г. След изтичане на срока на извънредното положение Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г., чиито временни противоепидемични мерки са валидни към момента на изготвяне на настоящия документ. Въпреки отпадането на противоепидемичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори остават засегнати от ефектите на пандемията. Макроикономическите прогнози на световните институции са за общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризистните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през второ /трето тримесечие на 2021 г. Все още остават силно засегнати секторите транспорт, туризъм, развлечения и свободно време, както и дружества в изцяло експортноориентирани отрасли.

4. Информация за сключени сделки между свързани лица, както и информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения през отчетния период

Към 31.03.2021 г. няма сключени сделки между свързани лица, както и няма нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.

27.04.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД:


Милийо Милев
/Изпълнителен директор/


Тодор Дабков
/Председател на Съвета на директорите/



**SQUARE CUBE****ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН****към 31.03.2021 г.****1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството**

Към 31.03.2021 г. не е извършвана промяна в лицата, упражняващи контрол върху „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Към 31.03.2021 г. структурата на капитала на дружеството е следната:

Наименование на акционер	31.03.2021 г.		31.12.2020 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
235 Holdings Limited	4 775 000	94,52%	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	211 500	4,19%	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%	49 000	0,97%
DEXIANG DAI	15 500	0,31%		
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%	1 000	0,02%
	5 052 000	100,00%	5 052 000	100,00%

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

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност за “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период няма сключени съществени сделки.

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

През отчетния период не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие от “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД или от дъщерно дружество.

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

През отчетния период не е приемано решение за промяна на одитора на дружеството.

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

През отчетния период не е било образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на

дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

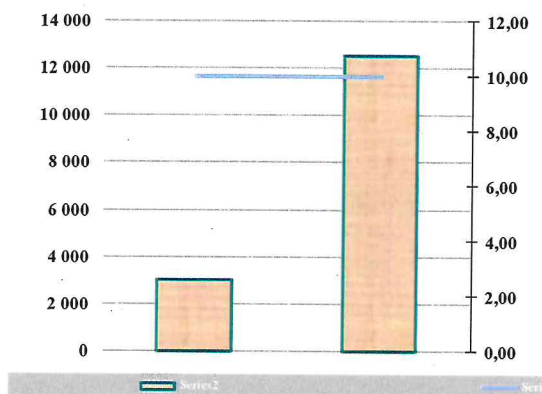
1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от “СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

Не са налице обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

1.9. Движение на цената на акциите на дружеството за периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г.



27.04.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД:

Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

Тодор Дабков
/Председател на Съвета на директорите/

