

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
за трето тримесечие на 2025 г.

Обща информация за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството или Емитентът) 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.

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

Към 30.09.2025 г. над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава:

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

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. Към 30.09.2025 г. съставът на Съвета на директорите, е както следва:

- Борислав Чачев
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

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

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

Към 30.09.2025 г. резултатът от дейността на Дружеството е загуба в размер на 60 хил. лв., дължаща се на разходи за външни услуги 36 хил. лв. и разходи за персонала 23 хил. лв. и други финансови разходи 1 хил. лв.

През отчетното тримесечие Дружеството не е генерирало приходи.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития, които да влияят върху резултатите във финансовия отчет за Дружеството или негово дъщерно дружество.

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

През отчетното тримесечие на 2025 г. няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през трето тримесечие на 2025 г.

На 13.01.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за депозит от дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 3.5 хил. лв. със срок до 13.01.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 03.02.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за депозит от дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 8 хил. лв. със срок до 03.02.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 07.03.2025 г. Емитентът е получил средства съгласно подписан договор за депозит от дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 7.2 хил. лв. със срок до 07.03.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 11.03.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 200 лв. със срок до 11.03.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 01.04.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „235 Холдингс“ АД. Депозитът е в размер на 50 лв. със срок до 01.04.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 17.04.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „235 Холдингс“ АД. Депозитът е в размер на 25 хил. лв. със срок до 17.04.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 24.04.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „Грийн Таун Прождектс“ АД. Депозитът е в размер на 3 хил. лв. със срок до 24.04.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 09.05.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 500 лв. със срок до 09.05.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 18.06.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 6000 лв. със срок до 18.06.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 02.09.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „Грийн Таун Проджектс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 100 лв. със срок до 02.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 02.09.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 600 лв. със срок до 02.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 02.09.2025 г. Емитентът е заел средства съгласно подписан договор за заем д дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 1740 лв. със срок до 02.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

През третото тримесечие на 2025 г. не са сключвани други сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

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

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 задлъжнялост 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.

27.10.2025 г.

Юлиян Арабаджийски

гр. София

Изпълнителен директор

ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т.4, буква „а“ от Наредба № 2,
ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.

за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД
на индивидуална основа

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 30.09.2025 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. Към 30.09.2025 г. съставът на Съвета на директорите, е както следва:

- Борислав Чачев
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

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

През отчетното тримесечие няма открито производство по несъстоятелност на Дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетното тримесечие 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 тримесечие 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 тримесечие 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.

27.10.2025 г.
гр. София

Юлиан Арабаджийски
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Юлиан Арабаджийски - Представляващ „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н Средец, 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 трето тримесечие на 2025 г.;

б) Публичното уведомление за финансовото състояние и пояснителната информация към междинния отчет съдържат достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през третото тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Юлиан Арабаджийски:

Евгени Добрев: