



# **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД**

*Междинен консолидиран финансов отчет*

*към 30.06.2022 г.*

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА  
 И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

**за периода 01.01.2022-30.06.2022 г.**

	<i>Прил</i>	<b>01.01.2022 - 30.06.2022г.</b>	<b>01.01.2021 - 30.06.2021г.</b>
		<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за външни услуги	1.1	(16)	(13)
Разходи за персонала	1.2	(17)	(6)
Печалба/(Загуба) от дейността		(33)	(19)
Финансови приходи	1.3	134	-
Финансови разходи	1.4	(33)	(1)
Печалба/ (Загуба) преди данъци		68	(20)
Разход/(Икономия) от данъци	1.5	-	-
<b>Печалба/ (Загуба) за годината</b>		<b>68</b>	<b>(20)</b>
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (лева)	2.4	0.013	(0.004)
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход</b>		<b>68</b>	<b>(20)</b>

**Дата на изготвяне на отчета 25.08.2022 г.**

*Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.*

---

Марийка Латева  
 Представяващ  
 „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

---

Даниел Колев,  
 Представяващ  
 „Велес Акаунт“ ЕООД

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 30.06.2022 г.**

	<i>Прил</i>	<b>30.06.2022 г.</b>	<b>31.12.2021 г.</b>
		<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>АКТИВИ</b>			
<i>Текущи активи</i>			
Вземания и предплатени разходи	2.1	2	-
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите	2.2	1 247	-
Парични средства и еквиваленти	2.3	3 825	5 000
<i>Общо текущи активи</i>		5 074	5 000
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>5 074</b>	<b>5 000</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Регистриран капитал	2.4	5 052	5 052
Финансов резултат		4	(64)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		<b>5 056</b>	<b>4 998</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<i>Текущи пасиви</i>			
Търговски и други задължения	2.5	18	12
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>18</b>	<b>12</b>
 <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		 <b>5 074</b>	 <b>5 000</b>

**Дата на изготвяне на отчета 25.08.2022 г.**

*Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.*

---

Марийка Латева  
 Представяващ  
 „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

---

Даниел Колев,  
 Представяващ  
 „Велес Акаунт“ ЕООД

## МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД

за периода 01.01.2022-30.06.2022 г.

	Прил	01.01.2022 - 30.06.2022 г.	01.01.2021- 30.06.2021 г.
		BGN'000	BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Плащания на доставчици		(14)	(13)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(15)	(7)
Други постъпления /плащания		(17)	7
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>		<b>(46)</b>	<b>(13)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
<b>Нетни парични потоци, използвани в инвестиционната дейност</b>		-	-
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>			
Постъпления (плащания), свързани с финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно		(1 113)	
Други постъпления /плащания		(16)	
<b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>		<b>(1 129)</b>	-
<b>Изменение на парични средства и еквиваленти</b>		<b>(1 175)</b>	<b>(13)</b>
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		5 000	5 041
<b>Парични средства и еквиваленти в края на периода</b>	2,3	<b>3 825</b>	<b>5 028</b>

Дата на изготвяне на отчета 25.08.2022 г.

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

---

Марийка Латева  
 Представяващ  
 „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

---

Даниел Колев,  
 Представяващ  
 „Велес Акаунт“ ЕООД

**МЕЖДИДЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**към 30.06.2022 г.**

	<i>Прил</i>	Записан капитал	Натрупани печалби/ (загуба)	Общо
<b>Салдо на 01.01.2021 г.</b>		<b>5 052</b>	<b>(18)</b>	<b>5 034</b>
Всеобхватен доход		-	-	-
Печалби и загуби		-	(46)	(46)
<b>Салдо на 31.12.2021 г.</b>	<b>2,4</b>	<b>5 052</b>	<b>(64)</b>	<b>4 988</b>
Всеобхватен доход		-	-	-
Печалби и загуби		-	68	68
<b>Салдо на 30.06.2022 г.</b>	<b>2,4</b>	<b>5 052</b>	<b>4</b>	<b>5 056</b>

**Дата на изготвяне на отчета 25.08.2022 г.**

*Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.*

---

Марийка Латева  
 Представяващ  
 „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

---

Даниел Колев,  
 Представяващ  
 „Велес Акаунт“ ЕООД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството-майка) е българско акционерно дружество, упражняващо дейността си съгласно законодателството на Република България. Учредено е за неопределен срок на 04.05.2020 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, ет.1.

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

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 30.06.2022 г. Съветът на директорите има следния състав:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

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

#### *Регулаторна рамка*

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

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

## Структура на икономическата група

### Дружество-майка

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

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

### Дъщерно дружество

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

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

Към 30.06.2022 г. Дружеството-майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

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

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

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

Дружеството се управлява и представлява от Марийка Георгиева Латева– управител.

Към 30.06.2022 г. притежаваното дъщерно дружество не извършва активна търговска дейност.

## **II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България – български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите, представени в междинния консолидиран финансов отчет, е хиляди български лева.

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти в сила за периода на изготвяне на тези финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Междинният консолидиран финансов отчет включва индивидуалните финансови отчети на Дружеството-майка и дъщерното дружество.

Финансовите отчети на дъщерното дружество за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на Дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В междинния консолидиран финансов отчет, отчетите на включеното дъщерно дружество са консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на Дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества към датата на придобиване. Вътрешно-груповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

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

Изготвянето на междинния консолидиран финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни

вземания и задължения към края на отчетния период. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Когато е прилагало счетоводната политика, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

### **Изявление за съответствие**

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в сила на 01 януари 2022 г.

### **База за изготвяне**

Този междинен консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, които ефективно са в сила на и от 1 януари 2022 г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз. Консолидираният междинен финансов отчет включва консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Групата в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Групата избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

### **Промени в счетоводната политика**

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

За текущата финансова година Групата е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. От Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

### **Минимална сравнителна информация**

С изключение на случаите, когато МСФО разрешават или изискват друго, Групата представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Групата представя като минимум два отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отделни отчета за печалбата или загубата (ако се представят такива), два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения.

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

### **Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети**

Финансовият отчет е изготвен на базата на историческата цена, с изключение на определени финансови инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Историческата цена обикновено се базира на справедливата стойност на възнаграждението, което е дължимо (договорено) при замяна на стоки и услуги.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или оценява като се използва друга техника за оценка. При определяне на справедливата стойност на един актив или пасив, Групата взема под внимание характеристиките на актив или пасив, така, както участниците на пазара биха взели тези характеристики предвид при ценообразуването на актива или пасива към датата на оценяване. Справедлива стойност за измерване и/или оповестяване в този финансов отчет, се определя на такава база, с изключение на базата на акции, платежни операции, които са в обхвата на МСФО 2, лизингови сделки, които са в обхвата на МСФО 16, и измервания, които имат някои прилики със справедлива стойност, но не са по справедлива стойност, като нетна реализируема стойност в МСС 2 или стойност в употреба в МСС 36.

Прилагането на справедлива стойност е подробно оповестено раздел „Определяне на справедлива стойност“.

### **Критични счетоводни преценки**

При прилагането на счетоводните политики на Групата, които са описани в бележките в настоящото приложение, ръководството на Групата е длъжна да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Преценките и свързаните с тях предположения се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Критичните счетоводни преценки са подробно оповестени в раздел „Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки“.

### **Отговорности на ръководството**

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

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

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

### **Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние**

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Групата обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на Групата да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримото бъдеще. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, Групата предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящия се пазар.

Ръководството на Групата счита, че Групата е действаща и ще остане действаща, и няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

### **Оповестявания за комплекта междинни консолидирани финансови отчети**

Пълният комплект междинни консолидирани финансови отчети, включва следните компоненти:

- Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние към края на периода;
- Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода;
- Междинен консолидиран отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация, сравнителна информация по отношение на предходния период и
- отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато Групата прилага счетоводна политика със задна дата или прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети, или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети.

Ръководството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **Допустимо алтернативно третиране**

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Групата.

Съгласно МСС 8, от Групата се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и се прилага последователно. Промени по счетоводната политика се извършват само когато това се изисква

по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

Когато МСФО дава възможност за избор, Групата възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира.

### **III. ОБОБЩЕНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

#### **Превръщане в чуждестранна валута**

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

#### **Финансови инструменти**

##### ***Първоначално признаване и последващо оценяване***

При първоначалното признаване на финансовите активи, Групата ги класифицира в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

##### ***Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност***

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Групата, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания,

кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, инвестиции, държани до падеж.

#### *Търговски вземания*

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

#### *Други вземания*

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

#### *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

Дългови инструменти, които Групата държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорните парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Групата, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

#### *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата*

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

#### **Последваща оценка на финансови активи**

##### *Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност*

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

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

#### *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход*

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

#### *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата*

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

#### **Отписване на финансови активи**

Финансов актив се отписва от Групата, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Групата е прехвърлила тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Групата запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

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

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

#### **Финансови пасиви**

##### ***Класификация, последващо измерване и печалби и загуби***

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по справедлива стойност през печалбите или загубите. Финансовият пасив се класифицира по справедлива стойност през печалбите или загубите, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Тези пасиви се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност,

като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

### **Последваща оценка на финансови пасиви**

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Групата класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

#### *Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата*

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

#### *Пасиви, отчитани по амортизирана стойност*

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

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

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

### **Отписване на финансови пасиви**

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Групата също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

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

### **Компенсирано представяне**

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато Групата има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

### **Обезценка на недеривативни финансови активи**

Групата признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

Към всяка отчетна дата се определя дали дълговият инструмент се преценява като такъв с нисък кредитен риск, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка Групата преразглежда вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. В допълнение Групата преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 180 дни.

Групата счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 360 дни. В определени случаи обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна

информация предоставя индикация, че е малко вероятно Групата да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по справедлива стойност през другия всеобхватен доход, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

#### *Търговски вземания и договорни активи*

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

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори

Групата признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Не са извършвани промени в методологията и предположенията, на които Групата е базирала своите изчисления на очакваните кредитни загуби, Групата обаче е включила приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на Covid-19.

Влиянието на COVID-19 пандемията върху възстановимостта на вземанията беше анализирано. Докато методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година, Групата е включила приблизителни оценки, предположения и преценки, специфични за отражението на пандемията от Covid-19. При изготвянето на тези приблизителни оценки Групата е взела под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период, сочеща липсата на значително влошаване в ликвидната позиция на неговите клиенти, както и липсата на удължаване на кредитните срокове спрямо тези, прилагани през предходния период. Въпреки че не са установени съществени проблеми, свързани с възстановимостта, налице е риск икономическият ефект на COVID-19 пандемията да бъде по-дълбок или по-продължителен от очакваното, което би могло да доведе до по-високи кредитни загуби от тези, моделирани при базовия случай.

## Основен капитал

Регистрираният капитал на Групата е записан по историческата цена на неговото записване.

## Отчитане на лизинговите договори

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

### *Групата като лизингополучател*

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

### *Активи с право на ползване*

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

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

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

### *Задължения по лизинги*

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

лизинга отразява упражняването от страна на Групата на опция за прекратяване.

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

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

#### *Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност*

Групата прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване. То прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

#### **Доходи на персонала**

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

За целите на Политиката за възнагражденията на Групата, постоянни възнаграждения са всички плащания или други облаги, които са определени предварително и не зависят от постигнатия резултат, а променливи възнаграждения са всички допълнителни плащания или други облаги, които се определят и изплащат в зависимост от постигнатия резултат или от други договорно определени условия.

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

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

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

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

Групата не се възползва от извънредна държавна помощ.

#### *Пенсионни и други задължения към персонала*

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

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

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

#### **Признаване на приходи**

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

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Групата работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.

- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
  - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
  - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

#### *Приходи от лихви*

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

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

#### **Разходи**

Разходите в Групата се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Предплатените разходи се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се представят отделно в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и се състоят от: банкови такси и лихви.

#### *Данъци върху дохода*

##### *Текущ данък върху доходите*

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

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

### Отсрочен данък върху доходите

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

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

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

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

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

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

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

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

#### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

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

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

#### **IV. КРИТИЧНИ СЧЕТОВОДНИ ПРЕЦЕНКИ И ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ**

При изготвянето на своите финансови отчети, Групата е направила значителни преценки, прогнози и предположения, които оказват влияние на балансовата стойност на някои активи и пасиви, доходи и разходи, както и друга информация, оповестена в пояснителните приложения.

Групата периодично следи тези прогнози и предположения и се уверява, че те съдържат цялата необходима информация, налична към датата, на която се изготвят финансовите отчети. Въпреки това не пречи реалните цифри да се различават от направените оценки.

#### **Определяне на справедлива стойност**

Справедлива стойност е: „цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката“.

Справедливата стойност при първоначално признаване като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаите, в които:

- ✓ Сделката е между свързани лица;
- ✓ Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства;
- ✓ Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар;

- ✓ Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност.

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност:

При пазари с ниско ниво на активност:

- ✓ Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя;
- ✓ Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност;
- ✓ Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност.

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия;
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар;
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба;
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск.

Използване с цел максимизиране на стойността, е онова използване на актив, от пазарните участници, което максимизира стойността на актива, и което е:

- Физически възможно;
- Правно допустимо;
- Финансово осъществимо.

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата употреба.

Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви).

Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат в справедливата стойност, ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на *блокиращ фактор* е забранено – *блокиращ фактор*: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от Групата.

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

Когато има наблюдаема пазарна дейност:

- ✓ Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност;
- ✓ Когато обикновено няма проследима пазарна дейност;
- ✓ Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус.

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Групата използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

Подход на пазарните сравнения – използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви.

Подход на базата на разходите – отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна).

Подход на базата на доходите – превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана по-долу, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост. Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво). Нивата от йерархията са следните:

- Хипотези от 1-во ниво – обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване;

- Хипотези от 2-ро ниво - други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено;
- Хипотези от 3-то ниво - ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори).

Трансфери между различните нива на йерархия на справедливата стойност се признават от Групата в края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

### **Тестове за обезценка на финансови активи**

Финансов актив или група от финансови активи, различни от тези, които попадат в категорията на активи по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка се определя на база модела на „очакваните кредитни загуби“.

По отношение на капиталови инвестиции, категоризирани като на разположение за продажба Групата смята, че тези активи са обезценени, когато е имало значителен или продължителен спад в справедливата им стойност под себестойност. Определянето на това, дали има „значителен“ или „продължителен“ изисква значителна преценка от страна на Ръководството.

Размерът на загубата от обезценка, признат за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Определянето на възстановимостта на дължимите на Групата суми от страна на негови клиенти, заемополучатели и др. длъжници, включва определянето на това дали са налице някакви обективни доказателства за обезценка. Лошите вземания се отписват, когато се идентифицират доколкото е възможно обезценка и несъбираемост да се определят отделно за всеки елемент. В случаите, когато този процес не е възможен, се извършва колективна оценка на обезценка. В резултат начинът, по който индивидуални и колективни оценки се извършват и сроковете отнасящи се до идентифицирането на обективни доказателства за обезценка изискват значителни преценка и може да повлияят значително на балансовата сума на вземания на датата на отчитане.

## V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА МЕЖДИННИЯ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

#### 1.1 Разходи за външни услуги

	<b>01.01.2022 - 30.06.2022 г.</b>	<b>01.01.2021- 30.06.2021 г.</b>
Такси ЦД, БФБ, КФН	6	4
Консултантски и други професионални услуги	4	6
Одит	6	3
	16	13

#### 1.2 Разходи за персонала

	<b>01.01.2022 - 30.06.2022 г.</b>	<b>01.01.2021- 30.06.2021 г.</b>
Разходи за заплати	15	6
Социални осигуровки и надбавки	2	-
	17	6

Към 30.06.2022 г. персоналот на Групата е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор.

#### 1.3 Финансови приходи

	<b>01.01.2022 - 30.06.2022 г.</b>	<b>01.01.2021- 30.06.2021 г.</b>
Приходи от последващи оценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите	134	-
	134	-

#### 1.4 Финансови разходи

	<b>01.01.2022 - 30.06.2022 г.</b>	<b>01.01.2021- 30.06.2021 г.</b>
Платени такси и комисионни на инвестиционни посредници	16	-
Банкови такси	15	7
Отрицателни валутни разлики	2	-
	33	7

### 1.5 Разходи да данъци

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2022 г. е 10% (2021 г.: 10%).

Към 30.06.2022 г. Групата е реализирала печалба.

За годината, завършваща на 31.12.2021 година, Групата е реализирала загуба.

Групата не е признала отсрочени данъчни активи по отношение на данъчната загуба с право на приспадане. Непризнатите активи по отсрочени данъци са несъществени. Данъчната загуба с право на пренасяне, може да бъде приспадана от бъдещи облагаеми печалби в рамките на пет години, следващи годината на нейното възникване.

## 2. Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

### 2.1 Текущи търговски вземания

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Средства по клиентска сметка при инвестиционен посредник	2	-
	2	-

Във връзка със закупените финансови инструменти, Дружеството-майка има отворена на свое име клиентска сметка при лицензиран инвестиционен посредник.

### 2.2 Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Капиталови инструменти, в т.ч.:	1 247	-
<i>Борсови капиталови инструменти</i>	1 247	-
	<b>1 247</b>	-

Към 30.06.2022 г. Дружеството-майка притежава борсово търгуеми акции, които са оценени по котиран пазарни цени.

### 2.3 Парични средства и еквиваленти

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Безсрочни банкови депозити	3 825	5 000
	3 825	5 000

Към 30.06.2022 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 3 825 хил. лв. (2021 г.: 5 000 хил. лв.).

#### 2.4 Записан капитал

Към 30.06.2022 г. записаният капитал на Групата е в размер на 5,052 хил лв, разпределен на 5,052,000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв всяка.

Към 30.06.2022 г. акционери в Дружеството-майка са:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 30.06.2022 г.	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2021 г.
235 Holdings Limited	89.72%	4 532 790	4 533	91,38%	4 616 540	4 617
Други лица	10.28%	519 210	519	8,62%	435 460	435
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

Към 30.06.2022 г. няма други акционери, които да притежават повече от 5% от капитала на Дружеството-майка.

#### Основен доход на акция

Доходът на акция се изчислява като се раздели нетната печалба за периода, съответстваща на притежателите на обикновени акции на среднопретегления брой обикновени акции за периода. Изчисленията са направени, както следва:

	30.06.2022	31.12.2021
Печалба/(Загуба) за периода	68	(46)
Среднопретеглен брой акции	5 052	5 052
Основен доход на акция в лв.	0,013	(0,009)

Среднопретегленият брой акции през текущия период е изчислен, както следва:

	30.06.2022	31.12.2021
Издадени акции в началото на периода	5 052 000	5 052 000
Издадени акции през периода	-	-
Брой акции в края на периода	5 052 000	5 052 000
Среднопретеглен брой	5 052 000	5 052 000

#### 2.5 Търговски и други задължения

	30.06.2022	31.12.2021
Задължения по гаранции от членове на СД	7	12
Задължения към доставчици	3	-
Задължения към персонал и осигурители	3	-
Други задължения	5	-
	18	12

## VI. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

### Свързани лица и сделки между тях

Дружествата спазват изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това дали се прилага някаква цена.

Свързаните лица на Групата, с които то е извършвало сделки и има неуредени разчети през представените отчетни периоди, включват единствено ключовия управленски персонал на Дружеството-майка.

Задълженията към ключовия управленски персонал възлизат на:

	30.06.2022	31.12.2021
Задължения по гаранции от членове на СД	7	12
Задължения по възнаграждения на членове на СД	1	-
	8	12

През текущия период са начислени разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка, както следва:

	30.06.2022	30.06.2021
Начислени разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на СД	11	-
	11	-

### Управление на финансовия риск

Групата има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

#### Общи положения на управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Групата.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми,

въведени, за да се определят адекватни цени на стоките на Групата и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от оперативното ръководство.

- Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се състои от риск от финансова загуба в случай, че клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от свързани лица, клиенти и наличности по банкови сметки.

Кредитен риск е основно риска, при който клиентите на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета, е както следва:

	Прил.	30.06.2022	31.12.2021
Средства при инвестиционен посредник	2.1	2	-
Парични средства и еквиваленти	2.3	3 825	5 000
		3 827	5 000

#### Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти се държат в контрагенти и финансови институции, които са с висок кредитен рейтинг. Обезценката на парични средства и парични еквиваленти е оценена на база 12-месечна очаквана кредитна загуба и отразява краткосрочните падежи на експозициите. Групата счита, че парични средства и парични еквиваленти имат нисък кредитен риск въз основа на външни кредитни рейтинги на контрагентите.

- Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Групата да има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Групата за управление на ликвидността е да осигури, доколкото е възможно, достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията си. Обикновено Групата гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени.

Договорните падежи към 30.06.2022 г. на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране са:

	Балансова стойност	Договорен паричен поток	До 3 м	От 1 до 2 г
Задължения по получени гаранции	7	(7)	-	(7)
Задължения към доставчици	3	(3)	(3)	-
Задължения към персонал и осигурители	3	(3)	(3)	-
Други задължения	5	(5)	(5)	-
Общо:	18	(18)	(11)	(7)

Към 31.12.2021 г. договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране са:

	Балансова стойност	Договорен паричен поток	До 3 м	От 1 до 2 г
Задължения към персонала	12	(12)	-	(12)
Общо:	12	(12)	-	(12)

- *Пазарен риск*

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

*Валутен риск*

Като цяло Групата не е изложено на значителен валутен риск, тъй като услугите, с които Групата търгува са деноминирани в лева или евро.

*Експозиция към валутен риск*

Групата има финансови активи и трансакции само в лева и евро. Поради факта, че валутният курс на лева към еврото е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро, ръководството на Групата смята, че експозицията към валутен риск е силно ограничена.

### Анализ на чувствителността

Промяната на валутния курс на еврото спрямо други валути не би имало ефект към 30 юни 2022г. върху финансовото състояние или нетния резултат на Групата, тъй като то оперира само в лева и евро. Както е посочено по-горе, валутният курс на лева към еврото е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро.

### *Лихвен риск*

Ръководството оценява рискът от неблагоприятна промяната на лихвените проценти като несъществени, тъй като към датата на отчета и към 31.12.2021 г., Групата не отчита лихвоносни финансови инструменти.

### **Управление на капитала**

Основната цел на управлението на капитала на Групата е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Групата управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Групата може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През първата половина на 2022 г., както и през 2021 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Групата.

### **VII. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА**

На 12.07.2022 г. Дружеството-майка, на основание на чл. 148, ал. 1, т. 2 от Търговския закон, взема решение за увеличаване на капитала на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 000 лв. чрез издаване на 1 549 900 нови дяла, всеки един на стойност 1.00 лв. Всички новоиздадени дяла са записани от Дружеството-майка - „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

На 21.07.2022 г. увеличението на капитала е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

Не са настъпили други събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Групата към 30.06.2022 г.



**„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД**

*Междинен консолидиран доклад за дейността*

*Към 30.06.2022г.*

## **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

За периода 01.01.2022 - 30.06.2022 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Групата) представя коментар и анализ на междинните финансови отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100о, ал.4, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

### **Обща информация за икономическата група**

Междинният консолидиран финансов отчет на групата „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД („Групата“) за периода 01.01.2022-30.06.2022 г. е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 29.08.2022 г.

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

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 73, ет.1. Електронният адрес е както следва: [info@square-cube-properties.com](mailto:info@square-cube-properties.com). Официално регистрираната интернет страница е [www.square-cube-properties.com](http://www.square-cube-properties.com).

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

Предметът на дейност на Дружеството-майка 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-майка 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.

Към 30 юни 2022 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството-майка дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

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

Акционерната структура към 30.06.2022 г. е:

- 235 Holdings Limited -89.72%
- Други юридически лица - 6.59%
- Физически лица – 3.69%

Към 30.06.2022 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас:

- 235 Holdings Limited – притежава 89,72% от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Дружеството-майка не притежава собствени акции.

*Органи на акционерното дружество, управление и представителство*

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 30.06.2022 г., е както следва:

Марийка Георгиева Латева	Член на СД
Трайче Здравковски	Член на СД
Юлиян Йорданов Арабаджийски	Член на СД

Мандатът на Съвета на директорите изтича на 24.06.2027 г. Дружеството се представлява от Марийка Георгиева Латева, Трайче Здравковски и Юлиян Йорданов Арабаджийски поотделно.

Към 30.06.2022 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители.

## 1. Структура на икономическата група

### 1.1. Дружество-майка

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

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

### 1.2. Дъщерно дружество

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

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

Към 30.06.2022 г. Дружеството-майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

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

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

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

Дружеството се управлява и представлява от Марийка Георгиева Латева– управител.

Към 30.06.2022 г. притежаваното дъщерно дружество не извършва активна търговска дейност.

### ***Резултати от дейността***

През 2022 г. Групата се придържа към основните цели на своето създаване, а именно да осигурява: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях, прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер. За постигане на тези основни цели е насочена цялата оперативна дейност на Групата, намираща израз в инвестиционната ѝ политика. Управляващите Групата се стремят да изграждат инвестиционен портфейл от такива финансови активи, които да отговарят на следните критерии:

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

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

Групата завършва шестмесечието на 2022 г. с печалба в размер на 68 хил. лв., спрямо загуба от 20 хил. лв. към 30.06.2021 г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 5 074 хил.лв., спрямо 5 000 хил.лв. за 2021 г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

## **I. Рискови фактори за дейността**

### **1. Систематични рискове**

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

#### ***Икономически растеж***

Взаимодействието между икономическия растеж и външната 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.

Относно продажните цени делът на мениджърите, които очакват повишение през следващите три месеца, се увеличава.

#### ***Политически риск***

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и

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

### ***Кредитен риск***

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

### ***Пазарен риск***

#### *Валутен риск*

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

#### *Лихвен риск*

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск. Въпреки това, трябва да се отбележи че общото покачване на лихвените равнища би повлияло на желанието на кредитополучателите да фиксират покупката на недвижими имоти с дълг, което би могло да се отрази неблагоприятно на сектора на недвижимите имоти.

#### *Инфлационен риск*

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

## **2. Несистематични рискове**

Несистематичните 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 Групата***

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

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

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

дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

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

Групата предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 5 години. Възможно е, на различните етапи от осъществяването ѝ, да възникнат външни за Дружеството-майка и нейното дъщерно дружество или вътрешни фактори, които да доведат до необходимост да се удължи предварително определения срок за изпълнение на инвестиционния проект. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното дружество и Дружеството-майка и да доведе до удължаване във времето на срока, в който ще бъдат продадени всички жилища от затворения комплекс, съответно до удължаване на срока и за получаване на очаквания доход от инвеститорите. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на Групата, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Дружеството-майка и дъщерното ѝ дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

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

Реализацията на инвестиционния проект на Групата е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища. Следователно, върху ефективността на дейността на дъщерното дружество на Дружеството-майка и крайната доходност за акционерите, получена от реализацията на инвестиционния проект, влияние ще оказват движението на цените на недвижимите имоти като цяло и в отделните пазарни сегменти. Понижение на цените на имотите в резултат на намаляване на търсенето, забавен икономически растеж или друг негативен фактор, е възможно да окаже влияние и върху финансовия резултат на Групата. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани най-рано 2-3 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Групата да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища. Отчитайки този риск, Групата предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките, но в обозримо бъдеще се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на Групата само при задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

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

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

### ***Операционен риск***

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

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

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

### ***Ликвиден риск***

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

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

финансирането има две измерения: Групата да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Групата да посрещне задължения, свързани със собствените ѝ 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 Групата. Групата ще се стреми към поддържане на висока ликвидност с цел навременното погасяване на задълженията ѝ .

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

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

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

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

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

#### ***Ефекти върху Групата от климатични въпроси***

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

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

Няма данни за въздействие върху дейността на Групата в първата половина на 2022г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

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

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

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

Към 30.06.2022 г. Групата притежава активи в размер на 5 074 хил.лв.

Към 30.06.2022г. пасива на отчета за финансовото състояние на Групата е в размер на 5 074 хил.лв., формиран от основен капитал – 5 052 хил.лв., непокрита загуба – (64) хил.лв., текуща печалба 68 хил. лв., текущи пасиви - 18 хил.лв.

Приходите за дейността на Групата през периода са 134 хил. лв., разходите са в размер на 66 хил. лв. Печалбата към 30.06.2022 г. е 68 хил. лв.

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

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

Процесите на вътрешна организация в Групата са предназначени и гарантират предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, каквито случаи досега не са установени.

### **IV. Сделки със свързани лица**

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

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

## **V. Важни събития, настъпили от началото на годината**

На 12.07.2022 г. Дружеството-майка, на основание на чл. 148, ал. 1, т. 2 от Търговския закон, взема решение за увеличаване на капитала на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 000 лв. чрез издаване на 1 549 900 нови дяла, всеки един на стойност 1.00 лв. Всички новоиздадени дяла са записани от Дружеството-майка.

На 21.07.2022 г. увеличението на капитала е вписано в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

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

## **VI. Предвиждано бъдещо развитие на Групата и планирана стопанска политика**

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2022 г.:

- нарастване стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях,
- прозрачност в управлението на Групата, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер;
- подържане на съотношението на задълженията и вземанията в пропорция, която да минимизира влиянието върху размера на собствения капитал и оптимизира размера на оборотния капитал.

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Групата в нито краткосрочен, нито в дългосрочен план.

## **VII. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

Групата не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейности.

## **VIII. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон**

През 2022г. в Групата не са придобивани собствени акции по реда на чл.187д от Търговския закон.

29.08.2022г.  
гр.София

Марийка Латева  
Представляващ  
„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
КЪМ ЧЛ. 12, АЛ.1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА,  
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2022 г. ЗА**

**Групата „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД  
на консолидирана основа**

***1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Групата, настъпили от началото на финансовата година до края на съответното шестмесечие.***

Към 30.06.2022 г. структурата на капитала на Дружеството-майка е следната:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 30.06.2022г.	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2021г.
235 Holdings Limited	89.72%	4 532 790	4 533	91,38%	4 616 540	4 617
Други лица	10.28%	519 210	519	8,62%	435 460	435
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

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

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

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

До 24.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидофф.

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

През отчетното шестмесечие няма открито производство по несъстоятелност на Дружествата в Групата.

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

През отчетното шестмесечие няма сключвани или изпълнени съществени сделки.

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

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

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

На проведеното на 24.06.2022 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството е одобрена предложената от СД кандидатура за одитор за финансовата 2022г. и е избран за одитор Николай Полинчев, рег. № 684.

### ***6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасяше се до Дружеството-майка или неговото дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от нетните активи на Дружеството.***

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

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

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

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

През отчетния период няма други обстоятелства, които Групата счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

29.08.2022 г.  
гр. София

Марийка Латева  
Представяващ  
„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ**  
**по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014**  
**относно обстоятелства, настъпили през първо шестмесечие на 2022г.**  
**на консолидирана база**

През **първото шестмесечие на 2022 г.** Групата „Скуеър Кюб Пропъртис” АД е оповестила на КФН, БФБ-София и на обществеността следната информация:

- ✓ Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета 22-07-2022
- ✓ Друга нерегулирана информация 29-06-2022
- ✓ Протокол от Общо събрание на акционерите 24-06-2022
- ✓ Публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите 23-05-2022
- ✓ Представяне на покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите 23-05-2022
- ✓ Тримесечен консолидиран отчет за второ тримесечие на 2022 г. 19-05-2022
- ✓ Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета 17-05-2022
- ✓ Годишен консолидиран отчет за 2021 г. 03-05-2022
- ✓ Тримесечен отчет за първо тримесечие на 2022 г. 20-04-2022
- ✓ Годишен отчет за 2021 г. 30-03-2022
- ✓ Тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2021г. 28-02-2022
- ✓ Тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2021 г. 25-01-2022

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през първо шестмесечие на 2022 г. е публикувана на адрес: <https://www.square-cube-properties.com/investors>

През **първото шестмесечие на 2022 г.** не е налице информация, свързана пряко или косвено с дружествата в групата на „Скуеър Кюб Пропъртис” АД, която не е била направена публично достояние и която:

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

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

гр. София  
29.08.2022 г.

Марийка Латева  
Представяващ „Скуеър Кюб Пропъртис” АД

**„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД**

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

**за първото шестмесечие на 2022 г., на консолидирана база**

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

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на емитента и неговото дъщерно дружество.

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

През първото шестмесечие на 2022 г. няма промени в група предприятия.

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

През първото шестмесечие на 2022 г. не са настъпили организационни промени в рамките на емитента и неговото дъщерно дружество като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

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

Групата не публикува прогнози за резултатите от текущата финансова година.

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

Над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис” АД към 30.06.2022 г. притежава:

- „235 Holdings Limited“ – 89,72% от гласовете в общото събрание на Дружеството, спрямо 91,38% към 31.12.2021 г.

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

С решение на Общо събрание на акционерите на Дружеството-майка от 24.06.2022г. е избран нов състав на Съвета на директорите (СД), който е вписан в Търговския регистър на 29.06.2022 г. , и е както следва: Марийка Латева, Трайче Здравковски, Юлиан Арабаджийски. Дружеството се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Същите към 30.06.2022 г. не притежават акции от Дружеството и не са настъпили промени в притежаваните от всеки един от тях акции за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период (01.01.2022 г.-30.06.2022 г.).

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

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружествата в Групата.

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

Дружеството-майка има вземане по Договор за заем от дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД в размер на 1 хил. лв., при лихвен процент 2,00 % на годишна база. Падежът на заема е 20.08.2023 г.

Няма отпуснати от емитента или от негово дъщерно дружество други заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица.

Гр. София  
29.08.2022 г.

Марийка Латева  
Представяващ,  
„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД

# ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о, ал.4, т.3 от ЗПЩК

Долуподписаните:

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

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

а) Комплектът междинни консолидирани финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на групата „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД за шестмесечието на 2022 г.;

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

Марийка Латева:

Даниел Колев: