

SQUARE
CUBE

2025

Индивидуален
Доклад за дейността
Годишен финансов отчет
Доклад на независимия
одитор

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

- *ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД*
- *ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ*
- *ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ*
- *ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ*
- *ПРИЛОЖЕНИЯ*

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 4 ОТ ЗППЦК

- *ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР И ГЛАВНИЯ
СЧЕТОВОДИТЕЛ*

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 4, Т. 3 ОТ ЗППЦК

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

ПРЕЗ 2025 ГОДИНА

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1.1. РЕГИСТРАЦИЯ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

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

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, община Столична, район Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7. Електронният адрес е както следва: info@square-cube-properties.com. Официално регистрираната интернет страница е www.square-cube-properties.com.

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

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

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

1.2. КАПИТАЛ И АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА

Към 31 декември 2025 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5,052,000 лв., разпределен в 5,052,000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

Акциите на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД

с борсов код SQC.

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

АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА КЪМ 31.12.2025 Г.:

Брой акции - 5,052,000, номинал 1 лев, в т.ч.:

- Брой акции, притежавани от юридически лица – 4,966,573 (98.31%)
- Брой акции, притежавани от физически лица – 85,427 (1.69%)

Към 31.12.2025 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД:

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

Дружеството не притежава собствени акции.

ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРНОТО ДРУЖЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

- Борислав Чачев – Член на съвета на директорите
- Трайче Здравковски – Член на Съвета на директорите
- Юлиян Арабаджийски – Председател на Съвета на директорите

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

Към 31.12.2025 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (към 31.12.2024 г. – 4 служители).

2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

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

- осигуряват висок доход;

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

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

Дружеството завършва 2025 г. със загуба в размер на 81 хил. лв., спрямо загуба в размер на 51 хил. лв. за 2024 г.

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 5,247 хил. лв., спрямо 5,245 хил. лв. за 2024 г.

3. ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

4. НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД няма регистрирани клонове.

5. ПРЕДВИЖДАНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПЛАНИРАНА СТОПАНСКА ПОЛИТИКА

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план/дългосрочен план.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2026 г.:

- адекватна рентабилност в 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;
- поддържане на съотношението на задълженията и вземанията в пропорция, която да минимизира влиянието върху размера на собствения капитал и оптимизира размера на оборотния капитал.
- своевременно, ефективно и комуникативно решаване на задачите от оперативния бизнес.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

6. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото стана официална валута и законно платежно средство в България.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКАНИ ПО РЕДА НА 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През 2025 г., не са придобивани и прехвърляни собствени акции на Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

8. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Нетните възнаграждения, получени общо през 2025 година от членовете на Съвета на директорите, са в размер на 11 хил. лв.

Няма ограничения за правата на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През текущата година не са придобивани или прехвърляни акции на Дружеството от членовете на Съвета на директорите.

Към 31.12.2025 г. участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25% на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети, е както следва:

БОРИСЛАВ НИКОЛОВ ЧАЧЕВ – ЧЛЕН НА СД

Притежава пряко / непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на:

- „Атекс Инвест“ ЕООД, ЕИК 208037725 – едноличен собственик на капитала;
- „Роудли“ ЕООД, ЕИК 206072250 – едноличен собственик на капитала;
- "СМАРТ ДЕЙТА МЕНИДЖМЪНТ" ООД, ЕИК 207588857 – непряко.

Участва в управлението на дружества като управител или член на съвет, а именно:

- „Грийн Таун Проджектс“ АД, ЕИК 205385406- член на СД;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 –член на СД;
- "СМАРТ ДЕЙТА МЕНИДЖМЪНТ" ООД, ЕИК 207588857 – управител;
- „МЕЧТАН ДОМ КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, ЕИК: 208411660 - управител
- „Атекс Инвест“ ЕООД, ЕИК 208037725 – управител;
- „Роудли“ ЕООД, ЕИК 206072250 – управител;

ЮЛИЯН ЙОРДАНОВ АРАБАДЖИЙСКИ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД

Притежава пряко / непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на:

- „Джей Пи Ди Консултинг“ ЕООД, ЕИК 206320393 – едноличен собственик на капитала;
- „ВиЕл4Ю“ ООД, ЕИК 204597648 – съдружник;

Участва в управлението на дружества като управител или член на съвет, а именно:

- „Джей Пи Ди Консултинг“ ЕООД, ЕИК 206320393 – управител;
- „Грийн Таун Проджектс“ АД, ЕИК 205385406 – член на СД;
- „Малина клуб резиденс“ ЕООД, ЕИК: 208618997 - управител
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 – член на СД;
- "235 Дивелъпмънтс" ЕООД, ЕИК/ПИК 205092613;
- "Ексклузив Фасилитис Мениджмънт" ЕООД, ЕИК/ПИК 205092734;
- "Грийн Инвестмънт Проджектс" ЕООД, ЕИК/ПИК 205714809;
- „Ласуис Фемили Офис“ ЕООД, ЕИК/ПИК 204639047;
- "СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД, ЕИК/ПИК 206242592;

ТРАЙЧЕ ЗДРАВКОВСКИ – ЧЛЕН НА СД

Притежава пряко / непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на:

- "ЕС ПИ АР КЪМПАНИ" ЕООД, ЕИК 202384523 – едноличен собственик на капитала;

Участва в управлението на дружества като управител или член на съвет, а именно

- „Грийн Таун Проджектс“ АД, ЕИК 205385406- член на СД;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 –член на СД;
- "ЕС ПИ АР КЪМПАНИ" ЕООД, ЕИК 202384523 – управител;

9. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 240Б ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През изминалата 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240б от Търговския закон.

Членовете на СД или свързани с тях лица не са сключвали с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

10.РИСКОВИ ФАКТОРИ ЗА ДЕЙНОСТТА

10.1. 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.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

КРЕДИТЕН РИСК

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

Кредитният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби поради намаляване стойността на даден финансов инструмент при неблагоприятни събития с кредитен характер (вкл. сетъмент риск при неизпълнение от страна на контрагента), свързани с емитента на финансовия инструмент или насрещната страна по сделката, както и държавите или юрисдикциите, където са базирани или осъществяват своята дейност.

ПАЗАРЕН РИСК

ВАЛУТЕН РИСК

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

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

редуцира в значителна степен валутния риск.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд.

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

РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

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

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

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

10.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

РИСК, СВЪРЗАН С КРАТКАТА ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ/НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА В ОПРЕДЕЛЕНИТЕ СРОКОВЕ

Възможно е, на различните етапи от осъществяването му, да възникнат външни за Емитента и неговото дъщерно дружество или вътрешни фактори, които да доведат до необходимост да се удължи предварително определения срок за изпълнение на инвестиционния проект. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Реализацията на инвестиционния проект на Дружеството е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища. Следователно, върху ефективността на дейността на дъщерното дружество на Емитента и крайната доходност за акционерите, получена от реализацията на инвестиционния проект, влияние оказват движението на цените на недвижимите имоти като цяло и в отделните пазарни сегменти. Понижение на цените на имотите в резултат на намаляване на търсенето, забавен икономически растеж или друг негативен фактор, е възможно да окаже влияние и върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на Дружеството само при дългосрочно задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Предметът на дейност на Дружеството е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. Изчисляването на очакваната възвращаемост от инвестициите, свързани с придобиването на недвижими имоти с цел последващо строителство и продажба на готови жилища е в пряка връзка с навременното и коректно анализиране на динамиката на пазара и тенденциите в отделните пазарни сегменти - жилищни имоти и парцели. В публичното пространство са налични достатъчно актуални и надеждни данни относно пазара на недвижими имоти и в този смисъл инвестиционната дейност на Емитента ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Емитента са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

РИСК ОТ ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът, чрез дъщерното си дружество, възнамерява да построи затворен комплекс, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен от възможността да продаде построените жилища в рамките на първоначално заложените параметри и срокове. Евентуално намаляване на цените на недвижимите имоти, повишаването на цените на строителните материали или трудности при продажбата им, ще се отразят и върху пазарната цена на дъщерното дружество, съответно върху емитента и неговите ценни книжа, съответно и върху очакваната доходност от тях.

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

Операционният риск се изразява във възможността Емитентът да реализира загуба от дейността си.

Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента и дъщерното му дружество, а именно:

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно стартиране на строително-монтажните дейности;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Емитента и/или дъщерното дружество или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирания проект;
- липса на подходящо ръководство за проекта или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, вследствие на липсата на приходи при неосъществяване на реална стопанска дейност от дъщерното дружество;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Емитента;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България,

много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ще се определят до известна степен от способността му да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

ЛИКВИДЕН РИСК

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

- Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми; Рискът от финансирането има две измерения: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Дружеството да посрещне задължения, свързани със собствените му дейности;
- Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

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

РИСК ОТ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИ РАЗЛИЧАВАЩИ СЕ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани с Дружеството лица. Отделно от това, дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се осъществява 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.

ЕФЕКТИ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО ОТ КЛИМАТИЧНИ ВЪПРОСИ

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

Дружеството не очаква съществено финансово въздействие от въпроси свързани с климата, върху неговите операции вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

АНАЛИЗ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА

Динамиката на цените на основните суровини на международните пазари през четвъртото тримесечие на 2025 г., изразяваща се най-вече в съществени понижения на годишна база на цените на природния газ, петрола и храните, в комбинация със структурата на българската икономика, външна търговия и вътрешните за страната ценови процеси, най-вече по отношение на разходите за труд, дават индикации за формирането на благоприятни условия на търговия през последното тримесечие на 2025 г., което е фактор за ограничаване на търговския дефицит на България.

Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, възлезе на 3.5% през декември 2025 г. спрямо 2.1% в края на 2024 г., като най-голямо влияние за ускорението имаха групите на услугите и на храните, както и свиващият се отрицателен принос на групата на енергийните продукти. Определящи фактори за ускоряването на инфлацията бяха нарастващите разходи за труд на единица продукция и силното частно потребление, които позволиха на фирмите да пренесат по-високите производствени разходи към крайните потребители. Очакваме инфлацията да се забави през първата половина на 2026 г., като основен фактор за това ще бъде очакваното отслабване на инфлацията при храните и услугите.

Ръководството анализира и следи всички промени и събития, с цел да определи защитни и стабилизационни мерки при с мотивация да защити интересите на заинтересованите лица - акционери, контрагенти и др. и да смекчи негативните последици за своята дейност.

11. 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 31.12.2025 г. нетекущите активи на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД са 1,585 хил. лв., а текущите активи са на стойност 3,662 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. собственият капитал е в размер на 5,131 хил. лв., формиран от основен капитал в размер на 5,052 хил. лв., законови резерви 303 хил. лв. и натрупана загуба в размер на 224 хил. лв. Задълженията на Дружеството са в размер на 116 хил. лв.

Дружеството не е генерирало приходи през 2025 г. Загубата за 2025 г. е 81 хил. лв., за 2024 г. загубата е 51 хил. лв.

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

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

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

12. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството

към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

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

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

13. Декларация за корпоративно управление, съгласно чл.40 от Закона за счетоводство и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК

13.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ПО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА КФН

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се придържа по целесъобразност към целите, залегнали в Националния Кодекс за Корпоративно Управление (НККУ) и към съвременната делова практика на корпоративно управление. Тези цели дружеството постига като спазва етичните норми и принципи залегнали в Кодекса:

- Осигуряване на прозрачност в управлението на дружеството;
- При избор на Изпълнително ръководство и формиране на неговата компетентност – придържане към изискванията на Националните нормативни актове и Устройствените документи на дружеството ни;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън дружеството;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси;
- Извършване текущо и на годишна база на Независим финансов одит.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление, както и не прилага други практики по корпоративно управление в допълнение на залегналите в кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

През 2025 г. дейността на Дружеството е била в съответствие с целите на Кодекса, като последователно са прилагани принципите на добро корпоративно управление в няколко насоки, като по този начин се е стремяло да осигурява достатъчно надеждна защита на правата на всеки един от акционерите си:

- Осигуряване, улесняване и насърчаване на ефективно участие на всички акционери в работата на общите събрания на акционерите;
- Точно и навременно разкриване на информация за финансовото състояние, резултатите от

дейността, собствеността и управлението на дружеството, осигуряване на лесен и постоянен достъп до нея;

- Спазване на правилата за определяне на възнагражденията на членовете на СД;
- Осигуряване на защита на правата на миноритарните акционери, насърчаване и подпомагане при упражняването им, вкл. но не само изплащане на неполучени дивиденди за минали години.

13.2. ОБЯСНЕНИЕ ОТ СТРАНА НА ЕМИТЕНТА КОИ ЧАСТИ ОТ КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НЕ СПАЗВА И КАКВИ СА ОСНОВАНИЯТА ЗА ТОВА:

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя.

13.3. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СИСТЕМИТЕ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОЦЕСА НА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ:

Съветът на директорите, Одитният комитет, съставителят на финансовите отчети, както и одиторът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД имат ключова роля върху в процеса на непрекъснат и последователен контрол върху системите за вътрешен контрол, управлението на рисковете, с които е свързана дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, както и върху процеса на финансово отчитане.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД стриктно съблюдава правилата и процедурите, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

За удовлетворяване потребностите на акционерите, инвеститорите и обществеността, „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД прилага корпоративна информационна политика, като предоставя пълна, актуална и достоверна информация в законоустановените срокове, чрез:

- своевременно предоставяне на информация на КФН.
- своевременно публикуване на информация на уеб страницата на БФБ АД чрез www.extri.bg
- Дружеството поддържа интернет страница <https://www.square-cube-properties.com/>, на която публикува актуална информация, представляваща интерес за инвеститорите и акционерите.

С оглед осигуряване на взаимодействие с всички заинтересовани лица, Дружеството има назначен директор за връзки с инвеститорите, с цел осъществяване на ефективна връзка между Съвета на директорите, Одитния комитет и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството.

13.4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛЕН 10, ПАРАГРАФ 1, БУКВИ „В, Г, Е, З, И“ ОТ ДИРЕКТИВА 2004/25 ЕО НА ЕП И СЪВЕТА ОТ 21.04.2004Г. ОТНОСНО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ПОГЛЪЩАНЕ:

Към 31.12.2025 г. значимо пряко участие в капитала на Дружеството имат следните акционери:

- 235 Holdings Limited – 59.98%
- STAK FX LTD - 32.15%

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

Решенията за назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния акт се вземат единствено от Общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите и по-специално правото да се емитират акции и облигации са регламентирани в Устава на дружеството.

През 2025 г. не са осъществявани предложения за поглъщане към „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД или от него към други лица.

13.5. СЪСТАВ И ФУНКЦИОНИРАНЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ТЕХНИТЕ КОМИТЕТИ

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 31.12.2025 г. е:

- Борислав Чачев
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

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

При функционирането си Съветът на директорите се придържа към препоръките, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление и по-специално:

а) СД осигурява надлежно разпределение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на изпълнителния директор е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с правата и интересите на акционерите;

б) Членовете на СД трябва да разполагат с необходимото време за изпълнение на задачите си и задълженията си. В устройствените актове на нашето дружество не съществуват ограничения за СД във връзка с тяхно участие в управлението на други дружества;

в) Изборът на членове на СД става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. В устройствените актове на дружеството няма ограничения за последователността и броя на мандатите на членовете на Съвета;

г) По отношение възнаграждението на СД, то същото не е обвързано с критерии за постигане на резултати. Възнаграждението е постоянно и е определено с Решение на ОСА. Дружеството ни не е предоставило като допълнителни стимули и възможности на СД акции, опции върху акции и други финансови инструменти за постигнати добри финансови показатели;

д) В действията си членовете на СД спазват необходимите изисквания, които са залегнали в националното законодателство относно дейността на публично дружество. Придържат се към правилата в устройствените ни актове, които отразяват общата законова рамка в тази област;

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с регулаторните органи, акционерите и

обществеността, „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД разкрива регулираната информация и публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година чрез информационната система и медия „ХЗNews“, както и на своята интернет страница www.square-sube-propersties.com. Дружеството разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. АД гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

13.6. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА МНОГООБРАЗИЕ, ПРИЛАГАНА ПО ОТНОШЕНИЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С АСПЕКТИ, КАТО ВЪЗРАСТ, ПОЛ ИЛИ ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ, ЦЕЛИТЕ НА ТАЗИ ПОЛИТИКА НА МНОГООБРАЗИЕ, НАЧИНЪТ НА ПРИЛОЖЕНИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ПЕРИОДА ОТ ТОВА:

В съответствие с мащаба и естеството на осъществяваната дейност „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14. Допълнителна информация по приложение №2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

14.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

През отчетния период Дружеството не е реализирало приходи от продажби и не е извършвало услуги.

14.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

През 2025 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не генерира финансови приходи.

През 2025 г. Дружеството осъществява своята дейност само в Република България.

Дружеството не извършва производствена дейност и няма източници за снабдяване с материали и услуги. Дружеството не е зависимо по отношение на отделни клиенти и доставчици, бизнес процесите не са свързани с разходване на материали и суровини.

14.3. Информация за сключени съществени сделки

Дружеството е получило заемни средства от свързани предприятия в размер на 88 хил. лв.

14.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

През 2025 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е получило от свързани лица заеми в размер на 88 хил. лв., които са сключени при обичайни пазарни условия.

14.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2025 г. не са налице събития и показатели с необичаен за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

14.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2025 г. Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

14.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Към 31.12.2025 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД.

Дългосрочни инвестиции

	31.12.2025		31.12.2024	
	Размер на участието BGN'000	% на участието в капитала	Размер на участието BGN'000	% на участието в капитала
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	1,550	100 %	1,550	100 %
Общо	1,550	-	1,550	-

Към 31.12.2025 г. Дружеството притежава следните борсово търгуеми акции:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Брой акции	% от капитала	Брой Акции	% от капитала
Грийн Таун Проджектс АД	80,223	1.98%	80,225	1.48%
235 Холдингс АД	36,000	0.70%	36,000	0.70%

Инвестициите на дружеството са платени със собствени средства.

Дружеството няма инвестиции в чужбина.

14.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Свързано лице	Покупка / транзакция	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	Получен заем	8	8
235 Дивелъпмънтс ЕООД	Получен заем	86	-
Грийн таун проджектс АД	Получен заем	2	-
	Лихви по получени заеми	2	-
	Общо задължения по заеми	98	8

14.9. Информация за отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е предоставило средства в размер на 15 хил. лв. на „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984. Договорът е сключен на 24.01.2024 г. при годишен лихвен процент 3.5% и падеж -24.01.2026 г.

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е предоставило средства в размер на 1 хил. лв. на „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984. Договорът е сключен на 20.12.2024 г. при годишен лихвен процент 3.5% и падеж -20.12.2026 г.

14.10. Информация за използването на средства от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През отчетния период няма емитирани ценни книжа.

14.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнозни финансови резултати от дейността си.

14.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Финансовите активи на дружеството се управляват така, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент.

14.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството ще реализира инвестиционните си намерения след внимателен анализ и преценка на оптималната ситуация на пазарите, което може да бъде постигнато с привличане на финансови средства, чрез увеличение на капитала на дружеството с механизма на публично предлагане на акции или със заемни средства.

14.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През 2025 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях чрез активна дивидентна политика, прозрачност в управлението на дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

14.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Дружеството възлага на външно обслужващо дружество, което разполага с необходимата организация и ресурси, воденето и съхраняването на счетоводната си отчетност, изготвянето на финансови отчети и други необходими дейности. Процесът на финансовото отчитане е предмет на постоянно наблюдение от страна на ръководството, на доработване и усъвършенстване.

Основните компоненти на вътрешната контролна система относно финансовото отчитане включва:

- разработване, внедряване и поддържане на контролни процедури и правила за отделните етапи от отчетността
- разработване на процедури по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете, свързани с финансовото отчитане, както и разработването на адекватни мерки и действия за тяхното минимизиране.

Текущо Одитният комитет оценява дали системата е подходяща за дружеството в условията на променящата се среда и дали действа според очакванията. Оценяването е съизмерено с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

14.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството) има едностепенна система на управление със Съвет на

директорите съставен от трима членове. През отчетната финансова година няма промяна в членовете на Съвета на директорите.

14.17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетния финансов период, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) размер на начислените и изплатени от Дружеството възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2025 г. на членовете на СД са изплатени възнаграждения, както следва:

Член на СД	Начислено	Изплатено
Трайче Здравковски	3,600 лв.	3,600 лв.
Юлиан Арабаджийски	3,600 лв.	3,600 лв.
Борислав Чачев	3,600 лв.	3,600 лв.
Общо:	10,800 лв.	10,800 лв.

През 2025 г. членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по - късен момент

През 2025 г. не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

14.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членовете на СД не притежават акции на емитента.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

14.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Към 31.12.2025 г. на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

14.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; 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

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на същото.

14.21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон, електронна поща и адрес за кореспонденция

Към 31.12.2025 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е Ива Георгиева Голомеева-Стоянова, на адрес: гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7, тел: 0885252532, ел.адрес: info@square-cube-properties.com .

15. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т.2 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

15.1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка

Към 31.12.2025 г. капиталът на Дружеството 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. Всички издадени от дружеството акции са от един клас. Към 31.12.2025 г. акциите на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар само в Република България – сегмент „Неофициален пазар на акции“ на „Българска фондова борса“ АД /БФБ/ с борсов код SQС.

15.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер. Акциите на дружеството могат да се продават само на БФБ или на друг организиран пазар, освен ако действащото законодателство предвижда друго.

15.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите:

Към 31.12.2025 г. пряко участие над 5 на сто от капитала на Дружеството имат акционерите:

- 235 Holdings Limited – 59.98%
- STAK FX LTD - 32.15%

15.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права:

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма акционери със специални контролни права.

15.5. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас:

На Дружеството не са известни споразумения, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

15.6. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона:

Дружеството няма сключени подобни договори.

Съветът на директорите счита, че настоящия доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през 2025 г. Финансовият отчет отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на дружеството. В доклада има аналитична информация, която може да бъде достатъчна не само на акционерите, но и на други лица, които биха желали да инвестират в акции на дружеството.

30 март 2026 г.

гр.София

Представяващ:

Юлиан Арабаджийски

**ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА
ПОЛИТИКАТА ЗА
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА
ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА
ДИРЕКТОРИТЕ**

**НА
СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД**

ПРЕЗ 2025 ГОДИНА

Този доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. и е в съответствие с Политиката за възнагражденията приета от Общото събрание на акционерите на „Скуеър кюб пропъртис“ АД.

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през отчетната година. Отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Политика за възнагражденията, изготвена в съответствие с Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЧИНА, ПО КОЙТО ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА Е ПРИЛАГАНА ЗА 2025 Г.

1. ПРОЦЕС НА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.

Политиката за възнагражденията на „Скуеър кюб пропъртис“ АД е разработена в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството и е приета от Общото събрание на акционерите (ОСА) на „Скуеър кюб пропъртис“ АД.

През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на СД не са ползвани външни консултанти.

2. СЪОТНОШЕНИЕ НА ПРОМЕНЛИВОТО И ПОСТОЯННОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.

През отчетната 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Скуеър кюб пропъртис“ АД са получили постоянни възнаграждения в размер общо 11 хил. лв. (без дължимите от дружеството осигурителни вноски).

3. КРИТЕРИИ ЗА ПОСТИГНАТИ РЕЗУЛТАТИ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА АКЦИИ, ОПЦИИ ВЪРХУ АКЦИИ ИЛИ ДРУГ ВИД ПРОМЕНЛИВО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

Не са предоставени опции върху акции, включително акции на дружеството или права за придобиване на финансови инструменти.

В действащата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не се предвижда

предоставяне на възнаграждение под формата на акции на дружеството или опции върху такива акции.
Не е предоставяно променливо възнаграждение.

4. ПОЯСНЕНИЕ НА ПРИЛАГАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ПРЕЦЕНКА ДАЛИ СА ИЗПЪЛНЕНИ КРИТЕРИИТЕ ЗА ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ

През отчетния период не е изплащано променливо възнаграждение, съответно не са прилагани методи за преценка относно изпълнението на критериите за постигнати резултати.

5. ПОЯСНЕНИЕ ОТНОСНО ЗАВИСИМОСТТА МЕЖДУ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО И ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ

За отчетната 2025 г. получаваните постоянни възнаграждения от членовете на СД са фиксирани по размер и не зависят от постигнатите резултати от Дружеството.

6. ОСНОВНИТЕ ПЛАЩАНИЯ И ОБОСНОВКА НА ГОДИШНАТА СХЕМА ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА БОНУСИ И/ИЛИ НА ВСИЧКИ ДРУГИ НЕПАРИЧНИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

За отчетната 2025 г. Дружеството не прилага годишна схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СХЕМАТА ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНО ДОБРОВОЛНО ПЕНСИОННО ОСИГУРЯВАНЕ

Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо.

За периода от приемането на политиката за възнагражденията до края на 2025 г. Дружеството не е заплащало за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПЕРИОДИТЕ НА ОТЛАГАНЕ НА ИЗПЛАЩАНЕТО НА ПРОМЕНЛИВИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

През 2025 г. няма периоди на отлагане на изплащането на променливи възнаграждения,

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛИТИКАТА НА ОБЕЗЩЕТЕНИЯТА ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРИТЕ

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не предвижда заплащане на обезщетения в случай на прекратяване на договора на член на Съвета на директорите.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПЕРИОДА, В КОЙТО АКЦИИТЕ НЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ПРЕХВЪРЛЯНИ И ОПЦИИТЕ ВЪРХУ АКЦИИ НЕ МОГАТ ДА БЪДАТ УПРАЖНЯВАНИ, ПРИ ПРОМЕНЛИВИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ, ОСНОВАНИ НА АКЦИИ

Съгласно приетата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не се предоставят акции и опции върху акции.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛИТИКАТА ЗА ЗАПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ ДО КРАЯ НА МАНДАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ СЛЕД ИЗТИЧАНЕ НА ПЕРИОДА ПО Т. 10;

През отчетната 2025 г. Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ

Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Съветът на директорите на „Скуеър кюб пропъртис“ АД се състои от трима членове в състав:

Юлиян Йорданов Арабаджийски

▪ Позиция/длъжност	Председател на Съвета на директорите на „Скуеър кюб пропъртис“ АД
▪ Срок на договора	Съгласно възложен мандат до 24.06.2027 г.
▪ Срок на предизвестие за прекратяване от страна на дружеството	Няма
▪ Срок на предизвестие за прекратяване от страна на директора	Три месеца
▪ Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване	Не се предвиждат обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване на договора на член на СД

Борислав Николов Чачев

▪ Позиция/длъжност	Член на Съвета на директорите на „Скуеър кюб пропъртис“ АД
▪ Срок на договора	Съгласно възложен мандат до 24.06.2027 г.
▪ Срок на предизвестие за прекратяване от страна на дружеството	Няма
▪ Срок на предизвестие за прекратяване от страна на директора	Три месеца
▪ Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване	Не се предвиждат обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване на договора на член на СД

Трайче Здравковски

▪ Позиция/длъжност	Член на Съвета на директорите на „Скуеър кюб пропъртис“ АД
▪ Срок на договора	Съгласно възложен мандат до 24.06.2027 г.
▪ Срок на предизвестие за прекратяване от страна на дружеството	Няма
▪ Срок на предизвестие за прекратяване от страна на директора	Три месеца
▪ Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване	Не се предвиждат обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване на договора на член на СД

13. ПЪЛНИЯ РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО И НА ДРУГИТЕ МАТЕРИАЛНИ СТИМУЛИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ЗА СЪОТВЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството на „Скуеър кюб пропъртис“ АД през финансовата 2025 г. възлизат общо на 13 хил. лв., в която сума са включени brutните възнаграждения (вкл. постоянни възнаграждения и допълнително възнаграждение на изпълнителния директор), дължимите от дружеството осигурителни вноски върху тях и изплатените социални разходи.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО Е БИЛО ЧЛЕН НА УПРАВИТЕЛЕН ИЛИ КОНТРОЛЕН ОРГАН В ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО ЗА ОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД ПРЕЗ СЪОТВЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА:

Юлиян Йорданов Арабаджийски

а) Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2025 г. като член на СД на „Скуеър кюб пропъртис“ АД, в която сума са включени и дължимите от дружеството осигурителни вноски	3,600 лв.
б) Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група	Няма
в) Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им	Няма
г) Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор	Няма такива
д) Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година	Няма такова

е) Обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ до „д“	Няма такива
ж) Информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите	Няма такива
<hr/>	
Борислав Николов Чачев	
а) Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2025 г. като член на СД на „Скуеър кюб пропъртис“ АД, в която сума са включени и дължимите от дружеството осигурителни вноски	3,600 лв.
б) Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група	Няма
в) Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им	Няма
г) Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор	Няма такива
д) Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година	Няма такова
е) Обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ до „д“	Няма такива
ж) Информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите	Няма такива
<hr/>	
Трайче Здравковски	
а) Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2025 г. като член на СД на „Скуеър кюб пропъртис“ АД, в която сума са включени и дължимите от дружеството осигурителни вноски	3,600 лв.
б) Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група	Няма
в) Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им	Няма
г) Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции,	Няма такива

когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

д) Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година Няма такава

е) Обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ до „д“ Няма такива

ж) Информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите Няма такива

15. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА АКЦИИТЕ И/ИЛИ ОПЦИИТЕ ВЪРХУ АКЦИИ И/ИЛИ ДРУГИ СХЕМИ ЗА СТИМУЛИРАНЕ ВЪЗ ОСНОВА НА АКЦИИ

- брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени: Няма такива.
- Брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година: Няма такива.
- Брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата: Няма такива.
- Всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година: Няма такива.

16. ГОДИШНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО, РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И НА СРЕДНИЯ РАЗМЕР НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне

Период	2021	2022	2023	2024	2025
Финансов резултат (в хил.лв.)	(46)	(2,758)	3,033	(51)	(81)
Възнаграждение за член на СД (в хил. лв.)	7	24	19	11	11

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТТА ДА СЕ ИЗИСКА ВРЪЩАНЕ НА ПРОМЕНЛИВОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Дружеството може да поиска връщане изцяло или отчасти на предоставеното променливо възнаграждение и/или да откаже да изплати разсрочената част от това възнаграждение, когато то е определено на основание данни, които впоследствие са се оказали погрешни или подвеждащи.

През отчетната 2025 г. Дружеството не е констатирало погрешни или подвеждащи данни относно финансовите резултати и съответно не е упражнило възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

18.ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРОЦЕДУРАТА ЗА ПРИЛАГАНЕТО НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА ВЪВ ВРЪЗКА С ИЗВЪНРЕДНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните Обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

През отчетната 2025 г. Дружеството не е прилагало отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13 от Наредба № 48.

ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА ЗА СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ИЛИ ЗА ПО-ДЪЛЪГ ПЕРИОД.

Дружеството приема да следва залегналите в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащаните възнаграждения. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Този доклад е самостоятелен документ към годишния финансов отчет и се публикува на интернет страницата на публичното дружество.

София, 30 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

Юлиан Арабаджийски

ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

ЗА 2025 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД към 31.12.2025 г.

	Прил.	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000 <i>преизчислен реклафициран</i>
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Право на ползване на активи		-	1
Инвестиции в дъщерни предприятия	2	1,550	1,550
Активи по отсрочени данъци	7	35	35
		1,585	1,586
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	3	3,659	3,659
Парични средства и еквиваленти		3	-
		3,662	3,659
		5,247	5,245
ОБЩО АКТИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	1.1	5,052	5,052
Резерви	14.3	303	303
Натрупана печалба/ (загуба)		(224)	(143)
Общо собствен капитал		5,131	5,212
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	10.1	98	8
Търговски и други задължения	9	18	25
ОБЩО ПАСИВИ		116	33
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		5,247	5,245

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.:

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс ООД

Юлиян Арабаджийски
Изпълнителен директор

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от одиторско дружество „Екзистра“ ООД, номер 143 в публичния регистър:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД за 2025 г.

	Прило- жения	2025 г. BGN'000	2024 г. BGN'000
Разходи за външни услуги	4	(49)	(29)
Разходи за персонала	5	(30)	(24)
Разходи за амортизация		-	(3)
Резултат от оперативна дейност		(79)	(56)
Финансови разходи		(2)	-
Резултат преди данъци		(81)	(56)
Данъци върху дохода	6	-	5
Нетна печалба за годината		(81)	(51)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(81)	(51)
<i>Основна нетна печалба на акция, BGN</i>	8	<i>(0.02)</i>	<i>(0.01)</i>

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.:

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс ООД

Юлиан Арабаджийски
Изпълнителен директор

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от одиторско дружество „Екзистра“ ООД, номер 143 в публичния регистър:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД за 2025 г.

	Основен капитал	Законови резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 1 януари 2024	5,052	-	211	5,263
Разпределяне на печалбата:		303	(303)	-
▪ за резерви		303	(303)	-
Финансов резултат за периода			(51)	(51)
Салдо на 31 декември 2024	5,052	303	(143)	5,212
Финансов резултат за периода			(81)	(81)
Салдо на 31 декември 2025	5,052	303	(224)	5,131

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.:

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс ООД

Юлиан Арабаджийски
Изпълнителен директор

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от одиторско дружество „Екзистра“ ООД, номер 143 в публичния регистър:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД за 2025 г.

	Прило- жения	2025 г. BGN'000	2024 г. BGN'000
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>			
Плащания към доставчици		(48)	(28)
Плащания към персонала и социално осигуряване		(32)	(19)
Други постъпления/ (плащания), нето		(5)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(85)	(48)
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>			
Получени заеми		88	8
Нетен паричен поток от финансова дейност		88	8
Нетно изменение на парични средства		3	(40)
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		-	40
Парични средства и еквиваленти на 31 декември		3	-

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.:

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс ООД

Юлиан Арабаджийски
Изпълнителен директор

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад от одиторско дружество „Екзистра“ ООД, номер 143 в публичния регистър:

Милена Рангелова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Милена Рангелова
Управител на „Екзистра“ ООД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството) е българско акционерно дружество, упражняващо дейността си съгласно законодателството на Република България. Учредено е за неопределен срок на 04.05.2020 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК: 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София 1142, общ. Столична, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.

1.1. СОБСТВЕНОСТ И УПРАВЛЕНИЕ

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

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

Към 31.12.2025 г., записаният капитал на Дружеството 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 31.12.2025 г. акционерната структура на Дружеството е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2025 BGN'000	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2024 BGN'000
235 Holdings Limited	59.98%	3,030,345	3,030	59.98%	3,030,345	3,030
STAK FX LTD	32.15%	1,623,970	1,624	32.15%	1,623,970	1,624
Други физически и юридически лица	7.87%	397,685	398	7.87%	397,685	398
	100%	5,052,000	5,052	100%	5,052,000	5,052

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 31.12.2025 г. ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав:

- Борислав Чачев
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

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

1.2. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на дружеството е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и

предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери, управление на активи и имущество, търговско представителство и посредничество, придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица, придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти, сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му.

1.3. ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

Ръководството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи дейността си в обозримото бъдеще, без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на дейността или търсене на защита от кредиторите. При оценката за това дали принципът-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството е взело предвид цялата налична информация, която обхваща поне, но не се ограничава до дванадесетте месеца от края на отчетния период.

Дружеството не отчита приходи през 2025 г. и 2024 г. и приключва с отрицателен финансов резултат в размер на 81 хил. лв. за 2025 г., а за 2024 г. – 51 хил. лв. Текущите плащания се обслужват чрез заеми от свързани лица. Задълженията към 31.12.2025 г. са в размер на 116 хил. лв., а към 31.12.2024 г. – 33 хил. лв. Тези събития или условия сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Дружеството притежава финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата, които може да реализира при необходимост от парични средства или при стартиране на инвестиционен проект. Към 31.12.2025 г. и към датата на изготвяне на финансовия отчет не са предприети действия за предлагане и продажба частично или изцяло на притежаваните финансови активи.

Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че предприятието ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА СРЕДА

Динамиката на цените на основните суровини на международните пазари през четвъртото тримесечие на 2025 г., изразяваща се най-вече в съществени понижения на годишна база на цените на природния газ, петрола и храните, в комбинация със структурата на българската икономика, външна търговия и вътрешните за страната ценови процеси, най-вече по отношение на разходите за труд, дават индикации за формирането на благоприятни условия на търговия през последното тримесечие на 2025 г., което е фактор за ограничаване на търговския дефицит на България.

Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, възлезе на 3.5% през декември 2025 г. спрямо 2.1% в края на 2024 г., като най-голямо влияние за ускорението имаха групите на услугите и на храните, както и свиващият се отрицателен принос на групата на енергийните продукти. Определящи фактори за ускоряването на инфлацията бяха нарастващите разходи за труд на единица продукция и силното частно потребление, които позволиха на фирмите да пренесат по-високите производствени разходи към крайните потребители.

Основните активи, в които Дружеството инвестира, са инвестиции в дъщерни дружества и финансови

активи по справедлива стойност. Приходите на Дружеството зависят основно от промените в цените на финансовите инструменти и от печалбите, които дъщерните дружества ще реализират и разпределят под формата на дивиденди.

Оценката на Ръководството е, че резултатите от дейността през 2025 г. не са съществено повлияни от макроикономическата среда, в която Дружеството осъществява дейността си.

ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С КЛИМАТА

Ръководството на Дружеството е направило преглед и оценка на въздействието на въпросите, свързани с климата върху дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, в резултат на които Ръководството е оценило, че финансовото състояние и дейността на Дружеството не са съществено повлияни от въпроси, свързани с климата.

2. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

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

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
„Скуеър Кюб Венчърс ЕООД (100% участие)	1,550	1,550
Общо	1,550	1,550

2.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ПРЕЦЕНКИ

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

В резултат на извършения преглед, Ръководството е оценило, че не са налице индикации за обезценка на инвестицията в дъщерните дружества.

3. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОЦЕНЯВАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Борсови капиталови инструменти	3,659	3,659
Общо	3,659	3,659

Дружеството инвестира в регистрирани на Българска Фондова Борса акции на публични дружества, издадени от български емитенти, които класифицира като финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

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

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

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

За целите на оповестяването на справедливата стойност, към 31.12.2025 г. са използвани данни от Удостоверение за публично котирана цена на акция, издадено от „Фактори“ АД – инвестиционен посредник. Документът удостоверява публично достъпната борсова цена на акция и свързаните пазарни данни за посочените емисии към 31.12.2025 г. Удостоверението не въвежда самостоятелна оценка извън официално достъпните пазарни данни.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи.

Последните регистрирани в Българска фондова борса сделки с акции на емитенти, в които Дружеството е инвестирало, са след датата на баланса - на 27.03.2026 г., с цени за акции, превишаващи справедливата стойност на акция към 31 декември 2025 г.

Ръководството на Дружеството счита, включително отчитайки данните от сделката след датата на баланса, че приложените пазарни данни и предположения се доближават в максимална степен до тези, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	13	8
Консултантски и други професионални услуги	29	20
Наем	4	-
Други	3	1
Общо	49	29

4.1. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ, ВЪВ ВРЪЗКА СЪС ЗАКОНОВИ ИЗИСКВАНИЯ

Информация за възнагражденията за услугите, предоставяни от регистрираните одитори:

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Независим финансов одит на индивидуалния отчет	4	6
Независим финансов одит на консолидирания отчет	2	2
Данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита	-	-
Общо начислени суми за регистрираните одитори	6	8

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Разходи за заплати	25	19
Разходи за социално осигуряване	5	5
Общо	30	24

Към 31.12.2025 г. персоналът на Дружеството е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор (2024 г.: 4 човека, в т.ч. 1 човек на трудов договор).

6. ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Финансов резултат преди облагане	(81)	(56)
Текущ данък на база приложима данъчна ставка 10% (за 2024 г. – 10%)	8	5
Ефект от непризнати отсрочени данъчни активи	(8)	-
Общо данъци върху печалбата	-	5

7. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ

Отсрочените данъци върху печалбата са свързани със следните обекти в отчета за финансовото състояние:

	Временна разлика 31.12.2025 BGN'000	Данък 10% 31.12.2025 BGN'000	Временна разлика 31.12.2024 BGN'000	Данък 10% 31.12.2024 BGN'000
Данъчни загуби	(350)	35	(350)	35
Данъчни загуби (преустановено признаване на активи)	(81)	-	-	-
Общо активи по отсрочени данъци	(431)	35	(350)	35

Ръководството на дружеството е преустановило признаване на отсрочени данъчни активи, свързани с неизползвана данъчна загуба, поради несигурност дали ще бъдат използвани срещу очакваните бъдещи данъчни печалби, изчислени на база одобрения бюджет за следващите години.

Използването на данъчни загуби е ограничено от законодателството до 5 години след годината на възникването им.

8. ОСНОВЕН ДОХОД НА АКЦИЯ

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

	2025	2024
Финансов резултат за периода (лева)	(80,767)	(56,384)
Среднопретеглен брой акции	5,052,000	5,052,000
Основен доход на акция	(0.02)	(0.01)

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения към доставчици	9	10
Задължение по лизингови договори	-	1
Задължения към персонала и осигуряване	4	9
Задължения за гаранции	5	5
Общо:	18	25

10. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

Свързани лица	Причина за свързаност
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД, ЕИК: 206242592	Дъщерно дружество
Грийн Таун Проджектс АД, ЕИК: 205385406	Ключов управленски персонал
Грийн Инвестмънт Проджектс ЕООД, ЕИК: 205714809	Ключов управленски персонал
235 Холдингс АД, ЕИК: 204744984	Ключов управленски персонал
235 Дивелпмънтс ЕООД, ЕИК: 205092613	Ключов управленски персонал
Малина Клуб Резиденс ЕООД, ЕИК: 208618997	Ключов управленски персонал
Ексклузив Фасилитис Мениджмънт ЕООД, ЕИК: 205092734	Ключов управленски персонал

10.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързано лице	Покупка / транзакция	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	Получен заем	8	8

Свързано лице	Покупка / транзакция	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
235 Дивелъпмънтс ЕООД	Получен заем	86	-
Грийн таун проджектс АД	Получен заем	2	-
	Лихви по получени заеми	2	-
	Общо задължения по заеми	98	8

10.2. СДЕЛКИ И ТРАНЗАКЦИИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	2025 BGN'000	2024 BGN'000
Разходи за лихви по получени заеми	2	-
Общо	2	-

10.3. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Ако не е изрично упоменато, транзакциите с ключов управленски персонал не са извършвани при специални условия. Разчетните суми обичайно се изплащат по банков път. През 2025 г. начислените възнаграждения на членовете на СД са в размер на 13 хил. лв. (за 2024 г. – 13 хил. лв.)

11. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

11.1. ФАКТОРИ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск или друг ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството на дружеството текущо идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове с помощта на различни контролни механизми и да оцени адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да допуска неоправдана концентрация на даден риск.

ВАЛУТЕН РИСК

Всички сделки на Дружеството се осъществяват в български лев или евро. Няма осъществени транзакции, деноминирани във валута различна от български лев или евро, поради което Дружеството не е изложено на валутен риск.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в печалбите или загубите за периода.

ЛИХВЕН РИСК

Дружеството използва привлечени средства за дейността си с фиксиран лихвен процент, поради което не е изложено на лихвен риск, свързан с повишаване или намаляване на разходи по лихвени плащания.

ПАЗАРЕН РИСК, СВЪРЗАН С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на финансовите инструменти, с които търгува.

При $\pm 10\%$ промяна в пазарните цени на портфейла от борсови акции, ефектът върху печалбата/загубата би бил ± 366 хил. лв.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск означава риск от неизпълнение на задължение на насрещната страна по договор, сключен с Дружеството, в резултат на който за същия е възникнала кредитна експозиция.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към датата на финансовия отчет Дружеството няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Управлението на риска включва използването на механизми за мониторинг на паричните потоци в дружеството и ограничаване на възможностите за възникване на нови вземания.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Реализацията на същинския ликвиден риск, настъпва, когато ликвидните задължения и неликвидните активи не са балансирани правилно. Стратегията за справяне с ликвидния риск е правилното управление на паричните потоци. Дружеството се придържа към балансирана консервативна стратегия на инвестициите с цел сигурност на инвестициите, която се измерва с риска от неплащане, забавяне в плащането и неблагоприятна промяна на пазарната цена.

МАТУРИТЕТЕН АНАЛИЗ

31 декември 2025 г.	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 до 6 месеца BGN'000	От 6 мес. до 1 год. BGN'000	Над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Задължения към свързани лица	5	15	33	45	-	98
Търговски и други задължения	13				5	18
Общо	18	15	33	45	5	116

31 декември 2024 г.	До 1 месец BGN'000	От 1 до 3 месеца BGN'000	От 3 до 6 месеца BGN'000	От 6 мес. до 1 год. BGN'000	Над 1 година BGN'000	Общо BGN'000
Задължения към свързани лица				8		8
Търговски и други задължения	20				5	25
Общо	20	-	-	8	5	33

11.2. ПОЛИТИКИ И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Капиталът на всяко дружество е размера на собствените средства, който е необходим за покриване на рискове, възникнали във връзка с обичайната му дейност. Той се явява необходимият буфер, който гарантира изпълнението на поетите ангажименти пред контрагентите на Дружеството и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа и коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството непрекъснато следи за адекватността на капитала си и на тази база се правят преценки в каква насока ще е бъдещото развитие, какъв е потенциала да се поемат рискове, срещу съответната възвръщаемост.

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на Дружеството незабавно уведомява акционерите си за създалата се ситуация и за мерките, които следва да бъдат предприети в тази връзка – увеличаване на капитала, ограничаване на рисковете от дейността, на които е изложено Дружеството и др.

През представените отчетни периоди няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

12. УСЛОВНИ АНГАЖИМЕНТИ

Дружеството няма условни ангажименти и не води съдебни спорове.

13. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото стана официална валута и законно платежно средство в България.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансово състояние на Дружеството.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

14.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Индивидуалният годишен финансов отчет на **СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД** е изготвен в съответствие с всички МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС) - стандартите и разясненията, издадени от Съвета по Международните счетоводни стандарти (СМСС), които се състоят от: Международните стандарти за финансово отчитане, Международните счетоводни стандарти, Разясненията на Комитета за разяснения на Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) и Разясненията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от СМСС, които ефективно са в сила на 1 януари 2025 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани в §1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

За текущата финансова година дружеството е приело 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.

Годишният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени в отчета, където е приложимо.

Отчетният период обхваща една календарна година - от 1 януари до 31 декември.

Текущ отчетен период – 2025 г., предходен отчетен период – 2024 г.

Предприятието е възприело да изготвя и представя един Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

НОВИ И ИЗМЕНЕНИ СТАНДАРТИ И РАЗЯСНЕНИЯ, В СИЛА ОТ 01.01.2025

Дружеството е приложило за първи път някои стандарти и изменения, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г. Дружеството не е приложило по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

ЛИПСА НА ОБМЕНИМОСТ – ИЗМЕНЕНИЯ В МСС 21

Измененията в МСС 21 *Ефекти от промените в обменните курсове*, посочват как предприятието трябва да оцени дали дадена валута е обменима и как предприятието трябва да определи спот обменния курс, когато липсва обменимост. Измененията изискват оповестяване на ефекта върху финансовите резултати, финансовото състояние и паричните потоци, породен от липсата на обменимост на валутата в други валути.

Измененията не се оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

НОВИ И ИЗМЕНЕНИ СТАНДАРТИ И РАЗЯСНЕНИЯ, В СИЛА ЗА ГОДИШНИ ПЕРИОДИ, ЗАПОЧВАЩИ СЛЕД 01.01.2025

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

КЛАСИФИКАЦИЯ И ОЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ - МСФО 9 ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И МСФО 7 ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ: ОПОВЕСТЯВАНЕ

Измененията в МСФО 9 *Финансови инструменти* и МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестяване* включват:

- Уточнение, че финансов пасив се отписва на датата на уреждане, както и въвеждане на избор на счетоводна политика (при изпълнение на определени условия) за отписване на финансови пасиви, уредени чрез електронни платежни системи, преди датата на уреждане. Новите насоки позволяват пасивът да бъде погасен преди датата на уреждане, ако:
 - а) дружеството няма практическа възможност да оттегли, спре или отмени нареждането за плащане
 - б) дружеството няма практическа възможност да получи достъп до паричните средства, които ще бъдат използвани за уреждането вследствие на нареждането за плащане; и
 - в) рискът във връзка с уреждането, свързан с електронната платежна система, е незначителен.

- Допълнителни насоки за оценка на договорните парични потоци на финансови активи с екологични, социални и управленски (ESG) и сходни характеристики
- Уточнения относно това какво представлява „характеристика на ограничена отговорност“ и какви са характеристиките на договорно свързани инструменти
- Въвеждане на нови изисквания за оповестяване за финансови инструменти с характеристики на условност (включително такива с ESG и сходни характеристики) и допълнителни изисквания за оповестяване за инструменти на собствен капитал, класифицирани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г., като ранно прилагане е разрешено само за класификацията на финансовите активи и свързаните с тях оповестявания. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни периоди, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка.

Дружеството не очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовия отчет.

ГОДИШНИ ПОДОБРЕНИЯ НА МСФО СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ – ТОМ 11

Измененията включват уточнения, опростявания, корекции или промени с цел подобряване на последователността в МСФО 1 *Първоначално прилагане на Международните стандарти за финансово отчитане*, МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване* и придружаващите го Насоки за прилагане на МСФО 7, МСФО 9 *Финансови инструменти*, МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* и МСС 7 *Отчети за паричните потоци*.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2026 г. По-ранното им прилагане е разрешено и следва да бъде оповестено.

Таблицата по-долу обобщава измененията от *Годишните подобрения на МСФО счетоводни стандарти – Том 11*:

Наименование	Ключови изменения
МСФО 1 <i>Първоначално прилагане на Международните стандарти за финансово отчитане</i>	В МСФО 1 параграфи В5 и В6 са изменени с включване на кръстосани референции към МСФО 9. Тези изменения имат за цел да отстранят потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между формулировките в МСФО 1 и изискванията за счетоводно отчитане на хеджиране в МСФО 9.
МСФО 7 <i>Финансови инструменти: Оповестяване</i>	Измененията актуализират формулировката на термина „ненаблюдаемите входни данни“ в параграф В38 на МСФО 7 и включват препратка към параграфи 72 и 73 на МСФО 13 <i>Оценка на справедливата стойност</i> .
МСФО 9 <i>Финансови инструменти – Отписване на лизингови задължения</i>	§2.1 е изменен, за да се уточни, че когато лизинговото задължение е погасено съгласно МСФО 9, то лизингополучателят е длъжен да приложи §3.3.3 и да признае всяка произтичаща от това печалба или загуба в печалбата или загубата. Изменението не разглежда как

Наименование	Ключови изменения
	лизингополучателят да разграничи между изменение в лизинговия договор, както е определено в МСФО 16, и погасяване на лизинговото задължение по МСФО 9.
МСФО 9 <i>Финансови инструменти – Цена на сделката</i>	§5.1.3. е изменен, като референцията към термина „цена на сделката, (както е определен в МСФО 15)“ е заменен със „сумата, определена чрез прилагане на МСФО 15“. Терминът е изтрит и от Приложение А на МСФО 9.
МСФО 10 – <i>Консолидирани Финансови отчети</i>	Параграф Б74 е изменен, за да се уточни, че връзката, описана в параграфа, представлява само един пример за обстоятелство, при което е необходима преценка, за да се определи дали дадена страна действа като фактически агент. Изменението има за цел да премахне несъответствието с изискването в §Б73, според който е необходима преценка, за да се определи дали другите лица действат като фактически агенти.
МСС 7 <i>Отчети за паричните потоци</i>	Параграф 37 е изменен, като терминът „себестойностен метод“ е заменен с „цена на придобиване“, след като по-рано беше изтрито определението за „себестойностен метод“.

Дружеството не очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовите му отчети.

ДОГОВОРИ, ОБВЪРЗАНИ СЪС ЗАВИСЕЩА ОТ ПРИРОДНИТЕ УСЛОВИЯ ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЯ

През декември 2024 г. СМСС издаде *Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - Изменения в МСФО 9 и МСФО 7*. Измененията се прилагат само за договори, които се отнасят до електроенергия, зависеща от природни условия. Това са договори, които излагат предприятието на променливост в базовото количество електроенергия, защото източникът на производство на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия, обикновено свързани с възобновяеми енергийни източници като слънце и вятър. Измененията включват:

- Актуализиране изискванията за изключението „собствено ползване“ за договорите в обхвата. Съгласно измененията, продажбата на неизползвана електроенергия, зависеща от природни условия, ще бъде в съответствие с очакваните изисквания за покупка или потребление на предприятието, ако са изпълнени определени критерии.
- Изменения на изискванията за определяне на хеджирания елемент в отношения по хеджиране на парични потоци за договорите в обхвата. Измененията позволяват на предприятието да определи променлив номинален обем от прогнозни сделки с електроенергия като хеджирана позиция, ако са изпълнени определени критерии. Промените се прилагат перспективно за нови хеджиращи отношения, определени на или след датата на първоначалното прилагане.
- Добавяне на нови изисквания за оповестяване, за да могат инвеститорите да разберат ефекта от тези договори върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. МСФО 7 е

изменен, за да изисква специфични оповестявания, свързани с договорите, изключени от обхвата на МСФО 9 в резултат от измененията.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. Измененията, свързани с изключението за собствено ползване, следва да се прилагат ретроспективно. Предприятието не е длъжно да преизчислява предходни периоди, за да отрази прилагането на измененията, освен ако не може ясно да докаже, че за извършване на тези промени не е използвана ретроспективна оценка. Измененията в оповестяванията по МСФО 7 се прилагат, когато се прилагат измененията по МСФО 9. Ако предприятието не преизчислява сравнителната информация, то не трябва да представя и сравнителни оповестявания.

Дружеството не очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовите му отчети.

МСФО 18 ПРЕДСТАВЯНЕ И ОПОВЕСТЯВАНЕ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

През април 2024 г. СМСС публикува МСФО 18 *Представяне и оповестяване във финансовите отчети*, който замества МСС 1 *Представяне на финансови отчети*.

Целта на новия стандарт е да отговори на необходимостта на инвеститорите от по-добра информация за финансовите резултати, с фокус върху отчета за печалбата или загубата. Съветът по МСС пренася повечето от параграфите от МСС 1 в МСФО 18 с незначителни промени, като някои параграфи от МСС 1 са преместени в МСС 8 „База за изготвяне на финансови отчети“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“. Някои от новите изисквания на МСФО 18 се очаква да повлияят и да подобрят финансовите отчети. Тези промени включват:

- Класифициране на всички приходи и разходи в една от 5-те категории дейности – оперативна, инвестиционна, финансова, данъци, преустановени дейности, както и да бъдат представени две нови задължителни междинни суми в отчета за печалбата или загубата – „оперативна печалба“ и „печалба преди финансова дейност и данъци“.
- Изискване предприятието да оповестява дефинираните от ръководството показатели за резултати – това са показатели, които не са посочени в МСФО счетоводните стандарти, но които ръководството ползва в публични представяния или комуникации, за да акцентира върху определен аспект от финансовите резултати на дружеството – пример за това е печалбата преди данъци, амортизации и лихви;
- Добавяне на нови принципи за обобщаване, детайлизиране и разположение на статиите във финансовия отчет.

В допълнение, в МСС 7 *Отчет за паричните потоци* са направени изменения с тесен обхват, които включват промяна в началния момент за определяне на паричните потоци от оперативна дейност при косвения метод, от „печалба или загуба“ на „оперативна печалба или загуба“ и е премахната възможността за избор на опция при класификацията на паричните потоци от дивиденди и лихви. Последващи изменения има в няколко други стандарта.

МСФО 18 и измененията в другите стандарти са в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г., с позволено по-ранно прилагане.

МСФО 18 ще се прилага ретроспективно.

Понастоящем Дружеството работи за идентифицирането на всички ефекти, които измененията ще окажат върху основните финансови отчети и пояснителните приложения към финансовите отчети.

МСФО 19 ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, КОИТО НЯМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ОТЧЕТНОСТ ПРЕД ОБЩЕСТВОТО: ОПОВЕСТЯВАНИЯ

През май 2024 г. СМСС публикува МСФО 19, който позволява на допустимите предприятия да изберат да прилагат опростени изисквания за оповестяване, като в същото време прилагат изискванията за признаване, оценяване и представяне в другите МСФО счетоводни стандарти. За да бъде прието като допустимо предприятие, в края на отчетния период предприятието трябва да е дъщерно предприятие, както това е дефинирано в МСФО 10, не може да има задължение за отчетност пред обществото и трябва да има компания-майка (крайна или междинна), която изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които отговарят на изискванията на МСФО счетоводни стандарти.

МСФО 19 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. като ранното прилагане е позволено.

Стандартът няма да окаже влияние върху финансовите отчети на дружеството.

ПРЕВАЛУТИРАНЕ КЪМ ОТЧЕТНА ВАЛУТА В ХИПЕРИНФЛАЦИОННА ИКОНОМИКА – ИЗМЕНЕНИЯ В МСС 21

През ноември 2025 г., СМСС издаде „Превалутиране към отчетна валута в хиперинфлационна икономика – Изменения в МСС 21“ Измененията изискват превалутиране от функционална валута на нехиперинфлационна икономика към отчетна валута на хиперинфлационна икономика по заключителния курс.

Когато функционалната валута на предприятието е валута на нехиперинфлационна икономика, но отчетната му валута е валута на хиперинфлационна икономика, неговите резултати и финансово състояние се превалутират в отчетната валута чрез превалутиране на всички суми (активи, пасиви, елементи на собствения капитал, приходи и разходи), както и на всички сравнителни данни, по заключителния курс към датата на последния отчет за финансовото състояние.

Предприятие, чиято функционална и отчетна валута са валутата на хиперинфлационна икономика, преизчислява сравнителните суми на дейност в чужбина, чиято функционална валута е валутата на нехиперинфлационна икономика, чрез прилагане на общия ценови индекс в съответствие в §34 от МСС 29 *Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики* към сравнителните показатели от чуждестранна дейност.

Измененията въвеждат и допълнителни изисквания за оповестяване.

Измененията са приложими за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2027 г. По-ранното им прилагане е разрешено.

Дружеството не очаква измененията да окажат съществено влияние върху финансовия отчет.

14.2. КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Предприятието е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2025 г., съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), в който отчет ще бъде включен и настоящият индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 29 април 2026 г. от Съвета на директорите, след която

дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

14.3. СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ

Дружеството представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период. Дружеството изготвя и представя като компонент на пълния комплект на финансовите отчети и отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период, когато:

- то прилага счетоводна политика със задна дата, прави преизчисление със задна дата на статии в своите финансови отчети или когато прекласифицира статии в своите финансови отчети; и
- прилагането със задна дата, преизчислението или прекласифицирането оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Преизчисления и рекласификации в сравнителната информация към 31.12.2024 г. са направени по отношение на следните отчетни пера в отчета за финансовото състояние:

- Неразпределена печалба и Фонд Резервен
С Протокол от 25.03.2026 г. е установена явна фактическа грешка в Протокола от общото събрание, с който е приет финансовият отчет за 2023 г., в който е отбелязано, че Дружеството приключва 2023 г. на загуба, която ще остане непокрита. В Протокола от 25.03.2026 г. тази грешка е отстранена и е протоколирана действителната воля на акционерите, а именно – приемат печалбата за 2023 г. да не се разпределя, с изключение на изпълнението на законовото изискване да се задели 10% от печалбата за фонд Резервен до достигане на една десета част от основния капитал. Увеличен е Фонд Резервен с 303 хил. лв. и е намалена натрупаната печалба с 303 хил. лв.
- Задълженията към свързани лица са представени на отделен ред в отчета за финансовото състояние, в резултат на което са намалени търговски и други задължения с 8 хил. лв., която стойност е посочена като задължения към свързани лица.

14.4. ФУНКЦИОНАЛНА ВАЛУТА И ПРИЗНАВАНЕ НА КУРСОВИ РАЗЛИКИ

Функционална и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на възникването им, като се третираат като “други доходи/(загуби) от дейността” и се представят нетно.

14.5. КЛЮЧОВИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ С ВИСОКА НЕСИГУРНОСТ

Изготвянето на финансов отчет изисква ръководството да направи счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. 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 направените предположения. Значителни преценки и предположения са направени в следните области:

- Оценка на справедливата стойност на финансови инструменти – приложение 3.
- Обезценка на инвестициите в дъщерни дружества – приложение 2.
- Отсрочени данъчни активи – приложение 7.

Приблизителните оценки и предположения периодично се преглеждат и актуализират. Те се основават на исторически опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития, които биха могли да имат финансово отражение за предприятието и които се възприемат като основателни при конкретните обстоятелства.

14.6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на предприятието да понесе в бъдеще всички реализирани загуби. Притежаваните от Дружеството инвестиции в дъщерни предприятия са подробно оповестени в Приложение 2.

Притежаваните от предприятието инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в печалбата или загубата.

Дивиденди се признават като приход при установяване на правото им за получаване.

14.7. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

ПЪРВОНАЧАЛНО ПРИЗНАВАНЕ

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

- Оценявани по амортизирана стойност,
- Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност.

Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОТЧИТАНИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ

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

- *Търговски вземания*

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

- *Други вземания*

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОТЧИТАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории:

- финансови активи, държани за търгуване, и
- финансови активи, които не са класифицирани в горната категория.

Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок

или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ

ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОТЧИТАНИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ОТЧИТАНИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ ПРЕЗ ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА

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

ОБЕЗЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

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

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

увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И ДОГОВОРНИ АКТИВИ

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

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

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

ОТПИСВАНЕ НА ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

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

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

ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА ФИНАНСОВИ ПАСИВИ

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

ПАСИВИ, ОТЧИТАНИ ПО АМОРТИЗИРАНА СТОЙНОСТ

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

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

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

ОТПИСВАНЕ НА ФИНАНСОВИ ПАСИВИ

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

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

КОМПЕНСИРАНЕ НА ФИНАНСОВ АКТИВ И ФИНАНСОВ ПАСИВ

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

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

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

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

14.8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И 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.

14.9. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството за изпълнение на техните вземания от него.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава, дружеството е длъжно да формира и фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част, предвидена в Устава

- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв)
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в Устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на капитала.

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

ДОХОДИ НА АКЦИЯ

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

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

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

ПАРИЧНИ ДИВИДЕНТИ И НЕПАРИЧНИ РАЗПРЕДЕЛЕНИЯ КЪМ СОБСТВЕНИЦИТЕ

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

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

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

14.10. ЛИЗИНГ

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

14.11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ 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 Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

Изплащаното възнаграждение съответства на вида на предоставяните професионални услуги; нивото на образование на 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.

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

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

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

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

ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

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

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на 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 Дружеството очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

14.12. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ

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

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

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

Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

- задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента
- за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

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

ПРИХОДИ ОТ ДИВИДЕНТИ

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се

признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност във всеобхватен доход.

ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

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

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

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху 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).

14.13. РАЗХОДИ

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

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

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

14.14. ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА

ТЕКУЩ ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДИТЕ

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

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

всеобхватен доход.

ОТСРОЧЕН ДАНЪК ВЪРХУ ДОХОДИТЕ

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

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

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

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

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

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

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

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

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.:

Евгени Добрев
Корпорът Адвайзърс ООД

Юлиан Арабаджийски
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Долуподписаните:

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

с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

1. Годишният индивидуален финансов отчет за 2025 г., съставен съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
2. Докладът за дейността към годишния индивидуален отчет за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността, както и информация за състоянието на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

30 март 2026 г.

Евгени Добрев
Съставител

Юлиан Арабаджийски
Управител

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА
"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД („Дружеството“), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършила на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати и паричните му потоци за годината, завършила на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*.

Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Обръщаме внимание на пояснително приложение 1.3 към индивидуалния финансов отчет, в което се посочва, че Дружеството не отчита приходи през 2025 г. и 2024 г. и приключва с отрицателен финансов резултат в размер на 81 хил. лв. за 2025 г. и 51 хил. лв. за 2024 г. Текущите плащания се обслужват чрез заеми от свързани лица. Както е посочено в приложение 1.3, тези събития или условия, наред с останалите въпроси, изложени в пояснителното приложение, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие.

Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела *Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие*, ние определихме въпросите, описани по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

Ключов одиторски въпрос 1 - Оценка на инвестиции във финансови активи по справедлива стойност

Ключов одиторски въпрос

Инвестициите във финансови активи по справедлива стойност през печалбите или загубите са представени в приложение 3 към финансовия отчет, с балансова стойност в размер на 3,659 хил. лв. към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г., представляващи 70% от активите. Дружеството признава тези инвестиции по справедлива стойност през печалбите или загубите. При определяне на

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит:

Нашите одиторски процедури в тази област, наред с други такива, включиха:

- Преглед на публично наличната финансова информация за цената, на която се търгуват акциите.
- Получаване на Удостоверение от инвестиционен посредник за пазарната стойност на акциите.
- Оценка на адекватността на

Ключов одиторски въпрос

справедливата стойност на акциите са направени значителни предположения и преценки, някои от които съдържат степен на несигурност, в това число предположения за критериите, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив.

Поради съществеността на инвестициите във финансови активи по справедлива стойност за финансовия отчет на Дружеството и свързаните с определяне на справедливата стойност на инвестициите преценки, които съдържат определена степен на субективност, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит:

направените предположения, въз основа на сделки след датата на отчета, и одиторски процедури за проверка на адекватността на прилаганата счетоводна политика за признаване на инвестициите съобразно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

- Повторно изчисление на притежаваните от Дружеството акции по пазарната стойност.
- Преглед и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството по отношение на инвестициите във финансови инструменти.

Ключов одиторски въпрос 2 - Оценка на инвестиция в дъщерно предприятие

Ключов одиторски въпрос

Инвестицията в дъщерно предприятие е представена в приложение 2 към финансовия отчет, с балансова стойност в размер на 1,550 хил. лв. към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г., представляваща 29% от общата стойност на активите. Дружеството признава тази инвестиция по цена на придобиване, намалена със загуба от обезценка. При определяне на индикациите за обезценка на инвестицията са направени значителни предположения и преценки, някои от които съдържат степен на несигурност, в това число оценка на притежаваните от дъщерното дружество финансови активи.

Поради съществеността на инвестицията в дъщерно предприятие за финансовия отчет на Дружеството и свързаните с определяне на индикации за обезценка на инвестицията преценки, които съдържат определена степен на субективност, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит:

Нашите одиторски процедури в тази област, наред с други такива, включиха:

- Проучващи запитвания, преглед на финансова информация и получаване на разбиране за дейността на дъщерното дружество.
- Оценка на адекватността на направените предположения за индикации за обезценка на инвестицията в дъщерно дружество, включително одиторски процедури за проверка на адекватността на прилаганата счетоводна политика за признаване на инвестициите съобразно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.
- Повторно изчисление на собствения капитал на дъщерното дружество, коригиран с ефектите от достъпната финансова информация, и съпоставка с размера на инвестицията, с цел

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит:

установяване дали инвестицията не надвишава размера на преизчисления собствен капитал на дъщерното дружество.

- Преглед и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството по отношение на инвестицията в дъщерно предприятие.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие, оповестявайки, когато е приложимо, свързаните с действащо предприятие въпроси и използвайки предположението за действащо предприятие като счетоводна база, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да

преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса на финансовото отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок от риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имаш отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение дали е уместна използваната от ръководството счетоводна база за действащо предприятие, както и, на базата на получените одиторски доказателства, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела *Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него*, по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно *Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора* на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен

финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, буква „б“ от ЗППЦК

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 10 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, буква „в“ от ЗППЦК

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства

или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*, ние изпълнихме процедурите, съгласно *Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)*“.

Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършила на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20251231-BG-SEP.xhtml, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML. Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20251231-BG-SEP.xhtml и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършила на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20251231-BG-SEP.xhtml, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

➤ **ЕКЗИСТРА ООД** е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършила

на 31 декември 2025 г. на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 5 февруари 2026 г., за период от една година. Одиторският ангажимент е приет с Писмо за ангажимент – Договор от 19 февруари 2026 г.

- Одитът на финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Други въпроси

Докладване във връзка с изискванията за сравнителна информация

Финансовият отчет на Дружеството за 2024 г. е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 31 март 2025 г.

София, 30 март 2026 г.

От името на одиторско дружество „Екзистра“ ООД, вписано под номер 143 в публичния регистър, с адрес в гр. София, ул. „Солун“ № 51, ателие 2:

За „ЕКЗИСТРА“ ООД:

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Милена Рангелова, управител

Милена Рангелова

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА
"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

По член 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната **Милена Добрева Рангелова**, в качеството ми на:

1. Управител на одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД, с ЕИК: 201349996, вписано в публичния регистър при Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) под номер 143, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София 1680, ул. „Солун“ № 51, етаж 5, ателие 2, както и на
2. Регистриран одитор (с регистрационен номер 681 в публичния регистър при КПНРО по чл. 20 от ЗНФОИСУ), отговорен за одита от името на одиторско дружество „ЕКЗИСТРА“ ООД (с регистрационен номер 143 в публичния регистър при КПНРО по чл. 20 от ЗНФОИСУ),

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

„ЕКЗИСТРА“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на **СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД** за 2025 г., съставен съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т. 8 на неговите Допълнителни разпоредби. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас Доклад на независимия одитор относно годишния финансов отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за 2025 година, издаден на 30 март 2026 г.:

1. Член 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“, Одиторско мнение

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати и паричните му потоци за годината, завършила на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), (*страница 1 от Доклада на независимия одитор*).

2. Член 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“, Информация, отнасяща се до сделките на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД със свързани лица

Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 10 от финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*страница 7 от Доклада на независимия одитор*).

3. Член 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“, Информация, отнасяща се до съществените сделки

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет*, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*страница 7 от Доклада на независимия одитор*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас Доклад на независимия одитор в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на **СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД** за отчетния период, завършил на 31 декември 2025 г., с дата 30 март 2026 г.

Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас Доклад на независимия одитор от 30 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал.4 т. 3 от ЗППЦК.

София, 30 март 2026 г.

За одиторско дружество „Екзистра“ ООД, вписано под номер 143 в публичния регистър, с адрес в гр. София, ул. „Солун“ № 51, ателие 2:

За „ЕКЗИСТРА“ ООД:

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Милена Рангелова, управител

Милена Рангелова