

ПОКАНА	INVITATION
ЗА СВИКВАНЕ НА РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ В „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД	FOR CALLING OF A REGULAR ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF SQUARE CUBE PROPERTIES PLC
Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 206088646, на основание чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, свиква редовно годишно общо събрание на акционерите в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД с уникален идентификационен код на събитието SQRGM28062023, по емисия акции с ISIN BG1100004206, на 28.06.2023 г., в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, в Република България, гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7, при следния дневен ред:	The Board of the Directors of Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646, on the grounds of art. 223, par. 1 of the Commerce Act, calls a regular annual general meeting of the shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC with unique identification code of the event SQRGM28062023, under emission of share with ISIN BG1100004206, on 28.06.2023 at 10:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 07:30 a.m. UTC, at apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia, the Republic of Bulgaria, with the following agenda:
1. Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.; проект за решение – „Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“ 2. Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.; проект за решение – „Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“ 3. Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него; проект за решение – „Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“ 4. Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него; проект за решение – „Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“ 5. Приемане на доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.; проект за решение – „Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.“ 6. Приемане на доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.; проект за решение –	1. Approval of the individual activity report of the Company for 2022; draft for resolution – “<i>The General meeting of the shareholders approves the individual activity report of the Company for 2022.</i>” 2. Approval of the consolidated activity report of the Company for 2022; draft for resolution – “<i>The General meeting of the shareholders approves the consolidated activity report of the Company for 2022.</i>” 3. Approval of the individual financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto; draft for resolution – “<i>The General meeting of the shareholders approves the individual financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.</i>” 4. Approval of the consolidated financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto; draft for resolution – “<i>The General meeting of the shareholders approves the consolidated financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.</i>” 5. Approval of the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy in 2022; draft resolution - “<i>The General meeting approves the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy in 2022.</i>” 6. Approval of the activity report of the audit committee for 2022; draft for resolution – “<i>The</i>

„Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.“ 7. Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.; проект за решение – „Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.“ 8. Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2022 г; проект за решение – „Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2022 година, която загуба ще остане непокрита.“ 9. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2022 г.; проект за решение – „Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите – настоящите и предходните, за дейността им до края на 2022 г.“ 10. Избор на регистриран одитор за 2023 г.; проект за решение – „Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2023 г.“ 11. Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите; проект за решение – „Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите в размер на триста лева, считано от датата на вземането на настоящото решение. 12. Промяна на адреса на управление на Дружеството; проект за решение – „Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.“ 13. Промени в устава на Дружеството; проект за решение – „Общото събрание променя устава на Дружеството, а именно член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.“ 14. Избор на нов състав на одитния комитет на Дружеството и определяне на възнагражденията	<i>General meeting of the shareholders approves the activity report of the audit committee for 2022.”</i> 7. Approval of the activity report of the Investors Relations Director for 2022; draft for resolution – <i>“The General meeting of the shareholders approves the activity report of the Investors Relations Director for 2022.”</i> 8. Taking of resolution regarding the financial result of the Company for 2022; draft for resolution – <i>“The General meeting of the shareholders ascertains that the Company suffered loss for the financial 2022 which loss shall remain uncompensated.”</i> 9. Releasing from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2022; draft for resolution – <i>“The General meeting of the shareholders releases from liability of the members of the Board of the Directors – the current and the previous ones, for their activity as of the end of 2022.”</i> 10. Appointment of registered auditor for 2023; draft for resolution – <i>“The General meeting of the shareholders approves the nomination for auditor for the financial 2023 proposed by the Board of the Directors.”</i> 11. Determining of remunerations of members of the Board of the Directors; draft for resolution – <i>“The General meeting determines monthly remuneration of each one of the members of the Board of the Directors in the amount of BGN three hundred, considered as of the date of taking of this resolution.”</i> 12. Change of the registered office of the Company; draft for resolution – <i>“The General meeting changes the registered office of the Company and the new address shall at apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia.”</i> 13. Amendments in the By-laws of the Company; draft for resolution – <i>“The General meeting amends the By-laws of the Company, namely article 3 which shall read as follows: “The seat and registered office of the Company are apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia.”</i> 14. Appointment of new audit committee of the Company and determination of the remuneration of
---	--

на членовете; проект за решение – „Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за нови членове на одитния комитет и избира новите членове за мандат от три години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един от членовете на одитния комитет в брутен размер на хиляда лева, като възлага на Съвета на директорите да договорите конкретните условия за заплащането на възнагражденията.“	the members; draft for resolution – “The General meeting approves the nominations for new members of the audit committee proposed by the Board of the Directors and appoints the new members for three years term of office. The General meeting determines annual remuneration of each member of the audit committee in amount of BGN one thousand gross and assigns to the Board of Directors to negotiate the specific terms of payment of the remuneration.”
Поканват се всички акционери в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД да вземат участие лично или чрез представител.	All shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC are invited to participate personally or through a proxy.
Писмените материали за общото събрание са на разположение на акционерите в Република България, гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7, всеки работен ден от 09:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 06:30 часа UTC, до 17:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 14:30 часа UTC. Поканата, заедно с писмените материали по точките от дневния ред на общото събрание, ще са публикувани на електронната страница на дружеството – https://www.square-cube-properties.com/investors , раздел “Investors”, за времето от обявяването на настоящата поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията до приключването на общото събрание.	The papers relative to the agenda of the general meeting are available to the shareholders apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia, the Republic of Bulgaria, every business day from 09:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 06:30 a.m. UTC, until 05:30 p.m. local time, and in coordinated universal time - 02:30 a.m. UTC The invitation along with the papers relative to the agenda of the general meeting shall be published on the web page of the company - https://www.square-cube-properties.com/investors , Section “Investors”, for the time as of the publishing of the present invitation in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency, until the end of the general meeting.
На основание чл. 118, ал. 2, т. 4 ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон. На основание чл. 118, ал. 3 ЗППЦК, посоченото право по чл. 118, ал. 2, т. 4 ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред на Общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, като лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на Общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК. Не по-късно от	On the grounds of art. 118, para. 2, p. 4 of POSA, persons who jointly or individually hold at least 5% of the capital of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC may request including of matters and to propose resolutions for already included topics in the agenda of the general meeting according to the provision of art. 223a of the Commercial Act. On the grounds of art. 118, para. 3 of POSA, the said right under art. 118, para. 2, p. 4 of POSA shall not apply when in the agenda of the General meeting is included topic with subject taking of resolution under art. 114, para. 1 POSA, and the persons under the preceding sentence shall not be entitled to include in the agenda of the General meeting new topics for taking of resolution under art. 114, para. 1 POSA. Not later than 15 days

15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения, съответно предложенията за решения по вече включени в дневния ред въпроси. С обявяването им в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията, въпросите, съответно предложенията за решения, се смятат включени в предложения дневен ред на общото събрание. Най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията, акционерите представят на Комисията за финансов надзор, дружеството и на „Българска фондова борса“ АД материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон.	prior to the opening of the general meeting, such shareholders provide for publishing in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency a list of the topics that will be included in the agenda and the drafts for resolutions, respectively the drafts for resolutions for topics already included in the agenda. With their publishing in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency these topics, respectively the drafts for resolutions, are considered included in the proposed agenda for the general meeting. Not later than the business day following the publishing of the topics in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency, the shareholders shall provide the papers pursuant to art. 223a, para. 4 of the Commerce Act to the Financial Supervision Commission, the company, and the Bulgarian Stock Exchange AD.
По време на общото събрание, акционерите в Дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване на изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от Общото събрание.	During the general meeting the shareholders of the company are entitled to put questions in relation to all topics of the agenda as well as questions in relation to the economic and financial condition and the commercial activity of the company, notwithstanding whether the latter are in connection with the agenda. The shareholders are entitled to make proposals in essence for resolutions under every topic included in the agenda, by observing the requirements of the law, and the restriction under art. 118, para. 3 of the POSA shall apply accordingly. The deadline for exercising of this right is until the end of the discussions under this topic before voting of the resolution by the General meeting,
При липса на кворум на първата обявена дата за общото събрание на акционерите, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, общото събрание ще се проведе на 14.07.2023 г. в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.	Should there be no quorum on the first announced date for general meeting of the shareholders, on the grounds of art. 227, para. 3 of the Commercial Act the general meeting shall take place on 14.07.2023 at 10:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 07:30 a.m. UTC, at the same place and with the same agenda. Topics according to the provision of art. 223a of the Commercial Act cannot be included in the agenda of the new session.

Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 09:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 06:30 часа UTC.	The registration of the shareholders shall take place in the day of the general meeting from 09:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 06:30 a.m. UTC.
За регистрация и участие в общото събрание на акционерите физическите лица - акционери, представят документ за самоличност. Юридическите лица – акционери, представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.	For the registration and participation in the general meeting of the shareholders the natural persons – shareholders, shall provide personal identification document. The legal entities – shareholders, shall provide original copy of a good standing certificate for commercial registration as well as personal identification document of the legal representative.
Правила за гласуване чрез пълномощник: в случай на представителство на акционер в общото събрание е необходимо представянето и на изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В случаите, когато юридическо лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер, и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	Rules for voting through proxy: providing of express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act, is required in case of representation of a shareholder in the general meeting. In the cases when the legal entity is not represented by its legal representative, the proxy shall provide personal identification document, original copy of commercial registration certificate of the relevant company – shareholder, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
В случай на представителство на акционер в дружеството от юридическо лице – пълномощник, се представя освен документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното юридическо лице - пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	In case of representation of a shareholder of the company by a legal entity – proxy, along with personal identification document of the representative of the legal entity – proxy, shall also be presented original copy of commercial registration certificate of the legal entity – proxy, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
На основание чл. 116, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на	On the grounds of art. 116, para. 4 of the Public Offering of Securities Act, re-authorization with the rights granted to the proxy according to the provided power of attorney is null and void as well as it is a power of attorney issued in violation of the provision of art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.

ценни книжа.	
Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството – https://www.square-cube-properties.com/investors , раздел “Investors”. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на общото събрание на акционерите.	The Board of the Directors of Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall provide sample of written power of attorney in paper and electronic medium, along with the papers relative to the agenda. The sample of the power of attorney shall be available on the web page of the company – https://www.square-cube-properties.com/investors , Section “Investors”, as well. Upon request a sample of the written power of attorney shall be provided after calling of the general meeting as well.
Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в общото събрание на акционерите, издадени на чужд език, трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете за верни се приемат данните в превода на български език.	The certificate for commercial registration as well as the power of attorney for representation in the general meeting of the shareholders, issued in foreign language, shall be accompanied by legalized translation in Bulgarian language in accordance with the requirements of the valid legislation. In case of discrepancy between the texts, the date in the Bulgarian language translation shall be considered as valid.
„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща – info@square-cube-properties.com , като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя.	SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall receive and accept as valid notifications and powers of attorney in electronic way on the following e-mail address - info@square-cube-properties.com . The electronic messages shall be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer and an electronic document (electronic image) of the power of attorney should be attached to them, which also has to be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer.
Гласуване чрез електронни средства или чрез кореспонденция не е приложимо за конкретното общо събрание.	Voting through electronic means or through correspondence is not applicable for the specific general meeting.
Общият брой на акциите и правата на глас на акционерите на дружеството към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание, а именно 15.05.2023 г., е 5 052 000 броя. На основание чл. 115б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание, а именно към 14.06.2023 г. При липса на кворум и	The total number of shares and voting rights of the shareholders of the company as of the date of the resolution of the Board of the Directors for calling of the general meeting, namely 15.05.2023, is 5 052 000 shares. On the grounds of art. 115b, para. 1 of the Public Offering of Securities Act, the voting right in the general meeting shall be exercised by the persons who are listed as persons with voting rights in the registers of the Central Depository as shareholders of the company 14 days prior to the date of the general meeting, namely as of 14.06.2023. Should there be no

провеждане на общото събрание на втората обявена дата, правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание, а именно към 30.06.2023 г. Само лицата, вписани като акционери на дружеството към тези дати имат право да участват и гласуват на общото събрание.	quorum and should the general meeting be held on the second announced date, the voting right at the general meeting shall be exercised by the persons who are listed as persons with voting rights in the registers of the Central Depository as shareholders of the company 14 days prior to the date of the general meeting, namely as of 30.06.2023. Only the persons who are listed as shareholders of the company as of these dates are entitled to participate and vote at the general meeting.
МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ЛАТЕВА / MARIKA GEORGIEVA LATEVA Изпълнителен директор / Executive Director	

<u>На вниманието на акционерите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД</u>	<u>To the attention of the shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC</u>
ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ	PAPERS RELATIVE TO THE AGENDA
ОТНОСНО ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, НАСРОЧЕНО ЗА 28.06.2023 г.	CONCERNING THE AGENDA OF THE REGULAR ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, SET FOR 28.06.2023
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 1 от дневния ред: <i>„Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“</i>	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 1 of the agenda: <i>“Approval of the individual activity report of the Company for 2022.”</i>
Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 1 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“	The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 1 of the agenda, as follows: “The General meeting of the shareholders approves the individual activity report of the Company for 2022.”
Мотиви: Индивидуалният отчет за дейността трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Motives: The individual activity report must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 2 от дневния ред: <i>„Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“</i>	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC , UIC: 204744984, pursuant to item 2 of the agenda: <i>“Approval of the consolidated activity report of the Company for 2022.”</i>
Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 2 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“	The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 2 of the agenda, as follows: “The General meeting of the shareholders approves the consolidated activity report of the Company for 2022.”
Мотиви: Консолидираният отчет за дейността трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Motives: The consolidated activity report must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.

Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 3 от дневния ред: <i>„Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 3 от дневния ред, както следва: <i>„Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“</i> Мотиви: Одитираният индивидуален годишен финансов отчет трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 3 of the agenda: <i>“Approval of the individual financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 3 of the agenda, as follows: <i>“The General meeting of the shareholders approves the individual financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.”</i> Motives: The audited individual financial statements must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 4 от дневния ред: <i>„Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 4 от дневния ред, както следва: <i>„Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“</i> Мотиви: Одитираният консолидиран годишен финансов отчет трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 4 of the agenda: <i>“Approval of the consolidated financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 4 of the agenda, as follows: <i>“The General meeting of the shareholders approves the consolidated financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.”</i> Motives: The audited consolidated financial statements must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 5 от дневния ред: <i>„Приемане на доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 5 of the agenda: <i>“Approval of the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy in 2022.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of

акционерите да приеме следното решение по точка 5 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.“ Мотиви: Съгласно изискванията на закона, Съветът на директорите представя доклад за прилагане на Политиката за възнагражденията, който подлежи на одобрение, наред с финансовия отчет на дружеството	the shareholders to take resolution pursuant to item 5 of the agenda, as follows: “The General meeting approves the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy in 2022.” Motives: According to the law, the Board of Directors presents activity report on the implementation of the Remuneration Policy that is subject of approval, along with the financial statements of the company.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 6 от дневния ред: „Приемане на доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.“ Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 6 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.“ Мотиви: Съгласно изискванията на закона, одитният комитет представя доклад за дейността си, който подлежи на одобрение.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 6 of the agenda: “Approval of the activity report of the audit committee for 2022.” The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 6 of the agenda, as follows: “The General meeting of the shareholders approves the activity report of the audit committee for 2022.” Motives: According to the law, the audit committee presents its activity report that is subject of approval.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 7 от дневния ред: „Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.“ Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 7 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.“ Мотиви: Съгласно изискванията на закона, Директорът за връзки с инвеститорите представя доклад за дейността си, който подлежи на одобрение.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 7 of the agenda: “Approval of the activity report of the Investors Relations Director for 2022.” The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 7 of the agenda, as follows: “The General meeting of the shareholders approves the activity report of the Investors Relations Director for 2022.” Motives: According to the law, the Investors Relations Director presents activity report that is subject of approval.

Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 8 от дневния ред: <i>„Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2022 г.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 8 от дневния ред, както следва: <i>„Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2022 година, която загуба ще остане непокрита.“</i> Мотиви: Финансовото състояние на дружеството не налага покриване на реализираната през 2022 г. загуба.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 8 of the agenda: <i>“Taking of resolution regarding the financial result of the Company for 2022.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 8 of the agenda, as follows: <i>“The General meeting of the shareholders ascertains that the Company suffered loss for the financial 2022 which loss shall remain uncompensated.”</i> Motives: The financial status of the company does not require compensating of the loss suffered in 2022.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 9 от дневния ред: <i>„Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2022 г.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 9 от дневния ред, както следва: <i>„Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите – настоящите и предходните, за дейността им до края на 2022 г.“</i> Мотиви: Членовете на Съвета на директорите са изпълнявали задълженията си през 2022 г. законосъобразно, в интерес на дружеството и неговите акционери.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 9 of the agenda: <i>“Releasing from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2022.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 9 of the agenda, as follows: <i>“The General meeting of the shareholders releases from liability of the members of the Board of the Directors – the current and the previous ones, for their activity as of the end of 2022.”</i> Motives: The members of the Board of the Directors have fulfilled their duties during 2022 in compliance with the law, in the interest of the company and its shareholders.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 10 от дневния ред: <i>„Избор на регистриран одитор за 2023 г.“</i> Съветът на директорите предлага за регистриран одитор на дружеството за 2023 г. да бъде избран Николай Михайлов Полинчев, рег. № 0684 Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 10 of the agenda: <i>“Appointment of registered auditor for 2023.”</i> The Board of the Directors proposes that for registered auditor of the company for 2023 shall be appointed Nikolay Mihailov Polinchev, reg. No. 0684 The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of

акционерите да приеме следното решение по точка 10 от дневния ред, както следва: „Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2023 г.“ Мотиви: Съветът на директорите е цялостно удовлетворен от работата на одитора.	the shareholders to take resolution pursuant to item 10 of the agenda, as follows: “The General meeting of the shareholders approves the nomination for auditor for the financial 2023 proposed by the Board of the Directors.” Motives: The Board of the Directors is in general satisfied with the work of the auditor.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 11 от дневния ред: „Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите.“ Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 11 от дневния ред, както следва: „Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите в размер на триста лева, считано от датата на вземането на настоящото решение.“ Мотиви: Обемът на работа и финансовото състояние на Дружеството предполагат промяната.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 11 of the agenda: “Determining of remunerations of members of the Board of the Directors.” The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 11 of the agenda, as follows: “The General meeting determines monthly remuneration of each one of the members of the Board of the Directors in the amount of BGN three hundred, considered as of the date of taking of this resolution.” Motives: The volume of work and the financial position of the Company suggest the change.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 12 от дневния ред: „Промяна на адреса на управление на Дружеството.“ Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 12 от дневния ред, както следва: „Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.“ Мотиви: Промяна в наетите офис помещения.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 12 of the agenda: “Change of the registered office of the Company.” The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 12 of the agenda, as follows: “The General meeting changes the registered office of the Company and the new address shall at apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia.” Motives: Change in the rented office premises.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 13 от дневния ред:	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 13 of the agenda:

<i>„Промени в устава на Дружеството.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 13 от дневния ред, както следва: <i>„Общото събрание променя устава на Дружеството, а именно член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.“</i> Мотиви: Промяна в адрес на управление на дружеството.	<i>“Amendments in the By-laws of the Company.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 13 of the agenda, as follows: <i>“The General meeting amends the By-laws of the Company, namely article 3 which shall read as follows: “The seat and registered office of the Company are apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia.”</i> Motives: Change in the registered address of the company.
Предложение на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 204744984, по точка 14 от дневния ред: <i>„Избор на нов състав на одитния комитет на Дружеството и определяне на възнагражденията на членовете.“</i> Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 14 от дневния ред, както следва: <i>„Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за нови членове на одитния комитет и избира новите членове за мандат от три години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един от членовете на одитния комитет в брутен размер на хиляда лева, като възлага на Съвета на директорите да договорите конкретните условия за заплащането на възнагражденията.“</i> Мотиви: Настоящият състав на одитния комитет не може да продължи работа.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 204744984, pursuant to item 14 of the agenda: <i>“Appointment of new audit committee of the Company and determination of the remuneration of the members.”</i> The Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 14 of the agenda, as follows: <i>“The General meeting approves the nominations for new members of the audit committee proposed by the Board of the Directors and appoints the new members for three years term of office. The General meeting determines annual remuneration of each member of the audit committee in amount of BGN one thousand gross and assigns to the Board of Directors to negotiate the specific terms of payment of the remuneration.”</i> Motives: The current composition of the audit committee cannot continue.
<u>Приложения / Appendices:</u> 1. Индивидуален доклад за дейността / Individual activity report; 2. Консолидиран доклад за дейността / Consolidated activity report; 3. Индивидуален годишен финансов отчет и одиторски доклад към него / Individual financial statements and auditor’s report thereto; 4. Консолидиран годишен финансов отчет и одиторски доклад към него / Consolidated financial statements and auditor’s report thereto;	

5. Доклад на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията / Report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy;
6. Доклад на одитния комитет / Report of the audit committee.
7. Доклад на Директор за връзка с инвеститори / Report of the Investors Relations Director;
8. Автобиографии и декларации от кандидатите за нови членове на одитния комитет / Curricula vitae and declarations from the candidates for new members of the audit committee;
9. Устав с предложение промени / By-laws with proposed amendments.

МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ЛАТЕВА / MARIKA GEORGIEVA LATEVA

Изпълнителен директор /
Executive Director

ПЪЛНОМОЩНО – ОБРАЗЕЦ / POWER OF ATTORNEY – SAMPLE

В случай на акционер юридическо лице	In case of shareholder legal entity
Долуподписаният,, ЕГН, притежаващ документ за самоличност №, издаден на г. от, с адрес: гр., ул. №, ет., ап., в качеството си на представляващ, със седалище и адрес на управление, ул. №, ет., ЕИК, - акционер в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 206088646, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, на основание чл. 226 от Търговския закон във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа	The undersigned, PIN, holder of personal identification document No., issued on by, with an address: city of, .. Str., floor, apt., in my capacity of representative of, having its seat and registered office, Str., floor, UIC: - shareholder of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646, holding /...../ book-entry registered voting shares from the capital of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, on the grounds of art. 226 of the Commerce Act in regard to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act

или / or

В случай на акционер физическо лице	In case of shareholder natural person
Долуподписаният,, ЕГН, притежаващ документ за самоличност №, издаден на г. от, с адрес: гр., ул. №, ет., ап., в качеството си на акционер в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 206088646, притежаващ /...../ броя поименни, безналични акции с право на глас от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, на основание чл. 226 от Търговския закон във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа	The undersigned, PIN, holder of personal identification document No., issued on by, with an address: city of, .. Str., floor, apt., in my capacity of shareholder of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646, holding /...../ book-entry registered voting shares from the capital of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, on the grounds of art. 226 of the Commerce Act in regard to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act

УПЪЛНОМОЩАВАМ / DO HEREBY AUTHORIZE

В случай на пълномощник физическо лице	In case of proxy natural person
....., ЕГН, притежаващ документ за самоличност №, издаден на г. от, с адрес: гр., ул. №, ет., ап.,	, PIN, holder of personal identification document No., issued on by, with an address: city of, .. Str., floor, apt.,

или / or

В случай на пълномощник юридическо лице	In case of proxy legal entity
....., със седалище и адрес на управление, ул. №	, having its seat and registered office, Str., floor,

....., ет., ЕИК, представлявано от, ЕГН, притежаващ документ за самоличност №, издаден на г. от, с адрес: гр., ул. №, ет., ап., в качеството му на	UIC:, represented by, PIN, holder of personal identification document No., issued on by, with an address: city of, ... Str., floor, apt., in the capacity of
---	--

Да представлява управляваното от мен дружество/ да ме представлява на редовното годишно заседание на Общо събрание на акционерите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, което ще се проведе на 28.06.2023 г., в 10:30 часа в Република България, гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7, а при липса на кворум на първата обявена дата за Общо събрание на акционерите, на 14.07.2023 г., в 10:30 часа на същото място и при същия дневен ред и да гласува с броя акции от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:	To represent the company I manage/ to represent me at the regular annual session of the General meeting of the shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC which shall take place on 28.06.2023 at 10:30 a.m. at apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia, the Republic of Bulgaria, and should there be no quorum for the first announced date for General meeting of the shareholders, on 14.07.2023 at 10:30 a.m. at the same place and according to the same agenda, and to vote with shares from the capital of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC pursuant to the topics of the agenda in accordance with the hereinbelow specified way, namely:
По т. 1 от дневния ред: Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г. Предложение за решение: Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г. Начин на гласуване: („за“, „против“, „въздържал се“, „по своя преценка“)	Pursuant to it. 1 of the agenda: Approval of the individual activity report of the Company for 2022. Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the individual activity report of the Company for 2022. Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 2 от дневния ред: Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г. Предложение за решение: Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г. Начин на гласуване: („за“, „против“, „въздържал се“, „по своя преценка“)	Pursuant to it. 2 of the agenda: Approval of the consolidated activity report of the Company for 2022. Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the consolidated activity report of the Company for 2022. Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 3 от дневния ред: Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него. Предложение за решение: Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад	Pursuant to it. 3 of the agenda: Approval of the individual financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto. Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the individual financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s

към него.	report thereto.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 4 от дневния ред: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него. Предложение за решение: Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.	Pursuant to it. 4 of the agenda: Approval of the consolidated financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto. Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the consolidated financial statements of the Company for 2022 and the auditor’s report thereto.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 5 от дневния ред: Приемане на доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г. Предложение за решение: Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.	Pursuant to it. 5 of the agenda: Approval of the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy in 2022 Draft for resolution: The General meeting approves the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy in 2022.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 6 от дневния ред: Приемане на доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г. Предложение за решение: Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.	Pursuant to it. 6 of the agenda: Approval of the activity report of the audit committee for 2022. Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the activity report of the audit committee for 2022.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 7 от дневния ред: Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г. Предложение за решение: Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.	Pursuant to it. 7 of the agenda: Approval of the activity report of the Investors Relations Director for 2022. Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the activity report of the Investors Relations Director for 2022.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 8 от дневния ред: Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за	Pursuant to it. 8 of the agenda: Taking of resolution regarding the financial result of the Company for

2022 г.	2022.
Предложение за решение: Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2022 година, която загуба ще остане непокрита.	Draft for resolution: The General meeting of the shareholders ascertains that the Company suffered loss for the financial 2022 which loss shall remain uncompensated.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 9 от дневния ред: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2022 г.	Pursuant to it. 9 of the agenda: Releasing from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2022.
Предложение за решение: Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите – настоящите и предходните, за дейността им до края на 2022 г.	Draft for resolution: The General meeting of the shareholders releases from liability of the members of the Board of the Directors – the current and the previous ones, for their activity as of the end of 2022.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 10 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за 2023 г.	Pursuant to it. 10 of the agenda: Appointment of registered auditor for 2023.
Предложение за решение: Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2023 г.	Draft for resolution: The General meeting of the shareholders approves the nomination for auditor for the financial 2023 proposed by the Board of the Directors.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 11 от дневния ред: Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите.	Pursuant to it. 11 of the agenda: Determining of remunerations of members of the Board of the Directors.
Предложение за решение: Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите в размер на триста лева, считано от датата на вземането на настоящото решение.	Draft for resolution: The General meeting determines monthly remuneration of each one of the members of the Board of the Directors in the amount of BGN three hundred, considered as of the date of taking of this resolution.
Начин на гласуване: („за”, „против”, „въздържал се”, „по своя преценка”)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 12 от дневния ред: Промяна на адреса на управление на Дружеството.	Pursuant to it. 12 of the agenda: Change of the registered office of the Company.
Предложение за решение: Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район	Draft for resolution: The General meeting changes the registered office of the Company and the new address shall at apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd.,

„Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.	Sredets region, city of Sofia.
Начин на гласуване: („за“, „против“, „въздържал се“, „по своя преценка“)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 13 от дневния ред: Промени в устава на Дружеството.	Pursuant to it. 13 of the agenda: Amendments in the By-laws of the Company.
Предложение за решение: Общото събрание променя устава на Дружеството, а именно член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.	Draft for resolution: The General meeting amends the By-laws of the Company, namely article 3 which shall read as follows: “The seat and registered office of the Company are apt. 7, fl. 3, 6 Vasil Levski Blvd., Sredets region, city of Sofia.
Начин на гласуване: („за“, „против“, „въздържал се“, „по своя преценка“)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
По т. 14 от дневния ред: Избор на нов състав на одитния комитет на Дружеството и определяне на възнагражденията на членовете.	Pursuant to it. 14 of the agenda: Appointment of new audit committee of the Company and determination of the remuneration of the members.
Предложение за решение: Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за нови членове на одитния комитет и избира новите членове за мандат от три години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един от членовете на одитния комитет в брутен размер на хиляда лева, като възлага на Съвета на директорите да договорите конкретните условия за заплащането на възнагражденията.	Draft for resolution: The General meeting approves the nominations for new members of the audit committee proposed by the Board of the Directors and appoints the new members for three years term of office. The General meeting determines annual remuneration of each member of the audit committee in amount of BGN one thousand gross and assigns to the Board of Directors to negotiate the specific terms of payment of the remuneration.
Начин на гласуване: („за“, „против“, „въздържал се“, „по своя преценка“)	Way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”)
Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване - против, по своя преценка, въздържал се, пълномощникът има право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/ не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от Търговския закон. В случаите по чл. 231, ал. 1 от Търговския закон пълномощникът има/ няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от Търговския закон пълномощникът има/ няма право на собствена	The proxy is obliged to vote according to the hereinabove specified way. In the cases of vote instructions – against, upon own choice, abstain, the proxy is entitled to make additional propositions in relation to the topics of the agenda upon his discretion. The authorization covers/ does not cover topics which are included in the agenda according to the provision of art. 231, para. 1 of the Commercial Act and were not published according to art. 223 and art. 223a of the Commercial Act as well. In the cases according to art. 231, para. 1 of the Commercial Act the proxy is entitled/ is not entitled to an own discretion whether to vote and in what way. In the cases of art. 223a of the Commercial Act the proxy is entitled/ is not entitled to an own discretion whether

преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/ да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред. Съгласно чл. 116, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.	to vote and in what way, as well as to make/ not to make propositions for resolutions in relation to topics that were additionally included in the agenda. According to art. 116, para. 4 of the Public Offering of Securities Act re-authorization for the hereinabove enlisted powers shall be null and void.
---	---

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ / AUTHORIZER:

..... /

Забележки:	Remarks:
1. За всеки от въпросите от дневния ред трябва да се посочи само един от изброените начини на гласуване: „за“, „против“, „въздържал се“, „по своя преценка“.	1. For each of the topics from the agenda should be stated only one of the enlisted way of voting: (“for”, “against”, “abstain”, “upon own discretion”.
2. Акционерът – упълномощител, следва изрично да посочи една от алтернативно дадените възможности в заключителния параграф на пълномощното	2. The shareholder – authorizer shall expressly state one of the alternatively provided options in the final paragraph of the power of attorney.
3. Член на Съвета на директорите на дружеството може да представлява акционер в общото събрание на акционерите само в случаите, когато акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всеки от въпросите от дневния ред.	3. Member of the Board of the Directors of the company may represent a shareholder in the general meeting of the shareholders only in the cases when the shareholders has expressly stated in the power of attorney the way of voting pursuant to each one of the topics from the agenda.

ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК	RULES FOR VOTING THROUGH PROXY
РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ В „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, НАСРОЧЕНО ЗА 28.06.2023 г.	REGULAR ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, SET FOR 28.06.2023
В случай на представителство на акционер в общото събрание е необходимо представянето и на изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В случаите, когато юридическо лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер, и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В случай на представителство на акционер в дружеството от юридическо лице – пълномощник, се представя освен документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното юридическо лице - пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. На основание чл. 116, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и	Providing of express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act, is required in case of representation of a shareholder in the general meeting. In the cases when the legal entity is not represented by its legal representative, the proxy shall provide personal identification document, original copy of commercial registration certificate of the relevant company – shareholder, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act. In case of representation of a shareholder of the company by a legal entity – proxy, along with personal identification document of the representative of the legal entity – proxy, shall also be presented original copy of commercial registration certificate of the legal entity – proxy, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act. On the grounds of art. 116, para. 4 of the Public Offering of Securities Act, re-authorization with the rights granted to the proxy according to the provided power of attorney is null and void as well as it is a power of attorney issued in violation of the provision of art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act. The Board of the Directors of Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall provide sample of written power of attorney in paper and electronic medium, along with the papers relative to the agenda. The sample of the power of attorney shall be available on

на електронната страница на дружеството – https://www.square-cube-properties.com/. При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на общото събрание на акционерите. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща – info@square-cube-properties.com, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя.	the web page of the company – https://www.square-cube-properties.com/, as well. Upon request a sample of the written power of attorney shall be provided after calling of the general meeting as well. SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall receive and accept as valid notifications and powers of attorney in electronic way on the following e-mail address - info@square-cube-properties.com. The electronic messages shall be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer and an electronic document (electronic image) of the power of attorney should be attached to them, which also has to be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer.

ПРОТОКОЛ

от заседание на съвета на директорите

Днес, 15.05.2023 г., се проведе заседание на съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 206088646 („Дружеството“)

Съветът заседава в състав, както следва:

1. **МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ЛАТЕВА**
2. **ЮЛИЯН ЙОРДАНОВ АРАБАДЖИЙСКИ**
3. **ТРАЙЧЕ ЗДРАВКОВСКИ**

ЕДИНОДУШНО УСТАНОВИХА, че необходимият кворум за вземане на решения е налице.

ЕДИНОДУШНО РЕШИХА заседанието на съвета на директорите да се проведе при следния дневен ред:

1. Вземане на решение за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите в Дружеството.

2. Определяне на дневния ред на общото събрание на акционерите;

След проведените обсъждания по точките от дневния ред, съветът на директорите,

ЕДИНОДУШНО РЕШИ:

По т. 1 от дневния ред:

Свиква редовно годишно общо събрание на акционерите в Дружеството с уникален идентификационен код на събитието SQRGM28062023, на 28.06.2023 г. в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, в Република България, гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, общото събрание ще се проведе на 14.07.2023 г. в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, на същото място и при същия дневен ред. Приема правилата за гласуване чрез пълномощник.

По т. 2 от дневния ред:

Заседанието на общото събрание да се проведе при следния дневен ред:

1. Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“

2. Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2022 г.“

3. Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него; **проект за решение** – „Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“

4. Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него; **проект за решение** – „Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г. и одиторския доклад към него.“

5. Приемане на доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание приема доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията през 2022 г.“

6. Приемане на доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание приема доклада на одитния комитет за дейността му през 2022 г.“

7. Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2022 г.“

8. Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2022 година, която загуба ще остане непокрита.“

9. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2022 г.; **проект за решение** – „Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите – настоящите и предходните, за дейността им до края на 2022 г.“

10. Избор на регистриран одитор за 2023 г.; **проект за решение** – „Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2023 г.“

11. Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите; **проект за решение** – „Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите в размер на триста лева, считано от датата на вземането на настоящото решение.“

12. Промяна на адреса на управление на Дружеството; **проект за решение** – „Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.“

13. Промени в устава на Дружеството; **проект за решение** – „Общото събрание променя устава на Дружеството, а именно член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.“

14. Избор на нов състав на одитния комитет на Дружеството и определяне на възнагражденията на членовете; **проект за решение** – „Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за нови членове на одитния комитет и избира новите членове за мандат от три години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един от членовете на одитния комитет в брутен размер на хиляда лева, като възлага на Съвета на директорите да договорите конкретните условия за заплащането на възнагражденията.“

Съветът на директорите упълномощава и натоварва изпълнителния директор МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ЛАТЕВА да изготви и подпише текста на поканата съгласно изискванията на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

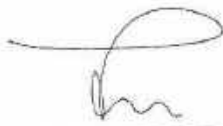
С приемането на решенията по т. 2 от протокола дневният ред на заседанието на съвета на директорите беше изчерпан и същото беше закрито от неговия председател.

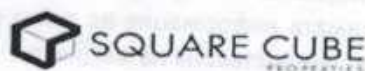
Този протокол е съставен в два еднообразни екземпляра.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:


МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ЛАТЕВА


ТРАЙЧЕ ЗДРАВКОВСКИ


ЮЛИЯН ЙОРДАНОВ АРАБАДЖИЙСКИ



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД ЗА 2022 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание разпоредбата на чл.116г, ал.4 от ЗППЦК и съдържа информация за дейността на директора за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през 2022 година. В него са изложени основните аспекти, върху които беше съсредоточена дейността на директора. Основната рамка, която съдържа настоящият доклад е работата в изпълнение на задълженията по Закона за публично предлагане на ценни книжа и Националния кодекс за корпоративно управление.

„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. Провеждане на добро корпоративно управление за постигане на целите на дружеството, като гарантират и защитават правата на своите акционери. Управленските решения са в интерес на дружеството и на неговите акционери при стриктно спазване на изискванията на българското законодателство.

През 2022г. Директора за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, осъществява дейността си в няколко основни направления, спазвайки нормативната уредба и принципите за добро корпоративно управление:

- Осъществяване на ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
- Спазване изискванията на ЗППЦК, приложимите Регламенти на ЕС и Наредба №2 от 17.09.2003г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- Представяне в срок на съответните уведомления, отчети и публикации на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД за събития, случили се през изминалата година;
- Представяне на актуална информация за текущото развитие и икономическото състояние на дружеството пред институции като: Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса, Централен депозитар, както и на обществеността.

Задължението за разкриване на информация пред обществеността се осъществява чрез продукта на специализираната информационна агенция „Файненшъл Маркет Сървисиз“ ЕООД – X3News и чрез публикуване на необходимата информация на сайта на дружеството- www.square-cube-properties.com. Цялата информация, предоставена на медиите е в пълен и нередактиран текст, като са спазени всички изисквания за защита на личните данни.

През 2022г. е разкривана, в законоустановените срокове, периодична информация, включваща годишен финансов отчет, междинни финансови отчети, уведомления на Дружеството, както и друга регулирана информация по смисъла на ЗППЦК и съответните Регламенти на ЕС.

Финансовите отчети, в пълен комплект са на разположение на акционерите към всеки отчетен период. Няма наложени санкции за ненавременен представяне на отчетите и другите материали в институциите предвидени в закона, както и за качеството и съдържанието на документите.

През изтеклата 2022 година е проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на 24.06.2022г. Писмените материалите за събранието са изпратени в срок до компетентните органи, като същите са публикувани своевременно, чрез системата X3news и качени на интернет страницата на Дружеството. Резултатите от гласуванията по отделните точки от дневния ред на Общото събрание бяха огласени, съгласно изискванията и сроковете, посочени в нормативната уредба.

Дружеството поддържа коректни взаимоотношения със своите акционери и потенциални инвеститори като ги информира своевременно и оказва съдействие при възникнали въпроси.

Директорът за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД носи отговорността да спазва изискванията на закона, в частност ЗППЦК и полага необходимата грижа и лоялност при изпълнение на задълженията си с приоритет на интересите на дружеството.

Директор за връзки с инвеститорите:



ПРОЕКТ !

УСТАВ

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

Чл. 1. (1) „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е акционерно дружество, учредено и регистрирано съгласно българското законодателство (по-долу в този устав наричано накратко само „Дружеството”). Дружеството е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК) считано от датата на вписване в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на увеличението на капитала на дружеството с емисия акции при условията на първично публично предлагане с цел търговия на регулиран пазар.

(2) Фирмата на дружеството, седалището и адреса на неговото централно управление, единния идентификационен код и банковата сметка задължително се посочват в търговската кореспонденция на Дружеството. Дружеството може да посочва и адрес за кореспонденция.

(3) Дружеството е юридическо лице с универсална правоспособност. То може да придобива всякакви разрешени от закона права и задължения по предвидения в закона ред.

(4) Дружеството е корпоративно юридическо лице. Акционери в Дружеството могат да бъдат всички местни и чуждестранни физически и юридически лица при условията, предвидени в този Устав и при спазване на изискванията на приложимото законодателство.

(5) Дружеството е самостоятелно юридическо лице. То отговаря за своите задължения с имуществото, което притежава. Дружеството не носи отговорност за задълженията на акционерите. Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции.

ФИРМА И ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД. Тя се изписва на латиница по следния начин “SQUARE CUBE PROPERTIES”, а абревиатурата, отразяваща правно - организационната му форма и обстоятелството, че дружеството е публично, се транслитерират по следния начин: „public limited company” или „PLC”.

(2) Дружеството поддържа собствена страница в интернет, на която се публикува предвидена в закона информация.

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3. /изм. с решение на ОС от 17.06.2021; изм. с решение на ОС от 28.06.2023 г./
Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, район „Средец“, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. 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.

СРОК

Чл. 5. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

УЧАСТИЕ ВЪВ ФОРМИ НА СДРУЖАВАНЕ

Чл. 6. (1) Дружеството може да създава клонове, агенции или представителни офиси в Република България и в чужбина, чийто отговорности, правомощия и ограничения в дейността ще се определят съобразно решение на Съвета на директорите.

(2) Дружеството може да участва в дружества, консорциуми и други форми на сдружаване, допустими от закона.

(3) Дружеството има печат с надпис на български език „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД. В международната си кореспонденция Дружеството може да използва печат, в който надписът е на английски език: “SQUARE CUBE PROPERTIES” PLC.

ГЛАВА ВТОРА КАПИТАЛ, АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ И ВАРАНТИ КАПИТАЛ

Чл. 7. (1) Капиталът на Дружеството е в размер на 5 052 000 лева. Капиталът на Дружеството е разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Акциите са неделими.

(2) Капиталът на Дружеството е изцяло внесен с парични вноски.

ВИДОВЕ АКЦИИ.

Чл. 8. (1) Акциите на Дружеството са обикновени, поименни и безналични. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Дружеството може да издава други видове привилегировани акции, съобразно решението на общото събрание на акционерите и приложимото право.

(2) Видът на привилегията се определя от компетентния орган на Дружеството с решението за издаване на привилегировани акции, като всеки различен вид привилегия води до издаването на различен клас акции, при което обикновените акции, издадени от Дружеството стават клас 1, а всеки следващ клас се номерира последователно с арабска цифра.

НЕДЕЛИМОСТ

Чл. 9. (1) Акциите на Дружеството са неделими.

(2) Когато акциите принадлежат на няколко лица, те упражняват правата по тях заедно,

като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите (това може да бъде и един от акционерите - съсобственици).

ИЗДАВАНЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 10. (1) Всяка емисия акции на Дружеството подлежи на регистрация в „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР“ АД (по-долу в този устав наричано накратко само „Централен Депозитар“).

(2) Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични акции.

(3) Издаването и разпореждането с акции на Дружеството има действие спрямо Дружеството от регистрацията в Централен Депозитар и се извършва по реда, предвиден в действащото законодателство.

КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 11. (1) Книгата на акционерите на Дружеството се води от Централен Депозитар по реда, предвиден в действащото законодателство.

(2) Книгата на акционерите на Дружеството представлява извлечение от регистъра на притежателите на безналични акции, воден от Централен Депозитар.

(3) Централен Депозитар удостоверява притежаването на безналични акции с удостоверение за притежавани финансови инструменти.

(4) Удостоверението за притежавани финансови инструменти не е ценна книга по смисъла на Търговския закон. Правилата на Търговския закон относно временните удостоверения, акциите и прехвърлянето им не се прилагат към удостоверенията за притежавани финансови инструменти.

ОБЛИГАЦИИ И ВАРАНТИ

Чл. 12. (1) Дружеството може да издава облигации при спазване на разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

(2) Решението за издаване на облигациите се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство повече от 1/2 (една втора) от представените на събранията акции. В решението се издаване на облигации се определя вида на облигациите и условията за тяхното издаване, предлагане и записване.

Чл. 13 Дружеството може да издава варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от компетентния дружествен орган и в съответствие с приложимите законови разпоредби.

ГЛАВА ТРЕТА ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 14. (1) Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

(2) Привилегированите акции, ако такива бъдат издадени от Дружеството, дават на своите притежатели правата, предвидени в решението на компетентния дружествен орган за издаване на тези акции.

(3) Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас. Дружеството осигурява равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери, вкл. по отношение на участието и упражняването на правото на глас в Общото

събрание.

(4) Дружеството осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и гарантира пълнотата и достоверността на тази информация.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 15. (1) Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството само до размера на направените от тях вноски срещу записаните акции.

(2) Акционерите са длъжни с действията си да не причиняват вреди на Дружеството.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА СПОСОБИ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 16. (1) Увеличението на капитала на Дружеството се извършва с решение на компетентния дружествен орган, съобразно правилата на този устав, чрез някои от следните начини:

1. издаване на нова емисия акции от съществуващ или друг клас;
2. превръщане в акции на облигации, които са били издадени като конвертируеми;
3. със средства на Дружеството - чрез превръщане на част от печалбата в капитал, по решение на Общото събрание, взето в предвидения в закона срок и квалифицирано мнозинство.
4. други допустими от закона начини.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез:

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;
2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;
3. непарични вноски;
4. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена, освен в случаите изрично предвидени в действащото законодателство.

(3) Процедурата по увеличението на капитала се извършва по предвидения в закона ред.

ПРАВО НА УЧАСТИЕ В УВЕЛИЧЕНИЕТО. ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 17. (1) Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е взето от Съвета на директорите - лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по предвидения в закона ред. В срок до три работни дни от изтичането на 14-дневния срок, съответно на 7-дневния срок по изречение първо Централният Депозитар открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите.

(2) При увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

(3) При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, освен в изрично предвидените в закона случаи.

(4) Правото по алинея 3, изречение първо важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Чл. 18. (1) Намалването на капитала се извършва с решение на Общото събрание на акционерите за промяна на Устава, взето с определеното в закона квалифицирано мнозинство и по допустимите от закона начини:

1. намаляване на номиналната стойност на издадените акции - в случай, че размерът на номиналната стойност позволява това;

2. обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване.

(2) Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

(3) В решението за намаляване на капитала задължително се отразяват:

1. целта на намаляването на капитала на Дружеството;

2. размерът на намаляването;

3. начинът, по който ще се извърши намаляването.

(4) Решението за намаляване на капитала се обявява в Търговския регистър. В обявлението Дружеството заявява, че е готово да даде обезпечение на вземанията или да изплати на кредиторите, които не са съгласни с намаляването, задълженията си към датата на обявяването. Съгласието на кредиторите се предполага, ако до 3 (три) месеца от обявяването на съобщението, те не изразят писмено до Дружеството несъгласието си.

(5) Плащания на акционери във връзка с намалението на капитала се извършват след вписване на намалението в Търговския регистър и след като кредиторите, изразили несъгласие с намалението, са получили обезпечение или плащане на вземанията им.

Чл.19. Дружеството може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК. В този случай изискванията на алинея първа на чл.149б от ЗППЦК относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат.

ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЕ ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА, ИЗДАВАНЕ НА ОБЛИГАЦИИ И ВАРАНТИ

Чл. 20 (1) Съветът на директорите на Дружеството е овластен да приема решения за увеличение на капитала на Дружеството до сумата от 15 000 000 (петнадесет милиона) лева.

(2) Правото по алинея 1 може да бъде упражнявано един или повече пъти до посочения в същата алинея общ размер на увеличението за период от 5 (пет) години, считано от датата на вписване и обявяване на този устав в Търговския регистър и при спазване на приложимите законови норми.

(3) В срока по алинея 2 Съветът на директорите на Дружеството има право да приема решения и за издаване на варанти, даващи право да се запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството и конвертируеми облигации (облигации, които могат да се превръщат в акции). В случай, че Дружеството издаде варанти, респективно конвертируеми облигации в изпълнение на овластяването по предходното изречение, Съветът на директорите ще има правото да взема решение за увеличение на капитала под условие, съгласно допустимото от закона изключение в тази насока, с цел осигуряване на правата на притежателите на варанти и/или конвертируеми облигации. Размерът на увеличението по предходното изречение не може да надвишава размерът посочен в алинея първа, като се отчита възможността правата по всички варанти/респективно конвертируеми облигации да бъдат упражнени.

(4) При упражняване на правомощията си по този член Съветът на директорите отразява съответните промени в капитала в устава на дружеството, ако се налагат такива в резултат на изпълнението на взетите решения.

(5) Предвиденият в алинея 1 праг се прилага общо за сумата от стойностите на всички увеличения на капитала, включително акциите, за които са издадени варанти или конвертируеми облигации.

Чл. 21. (1) Съветът на директорите на Дружеството е овластен за срок от 5 години, считано от датата на вписване и обявяване на този Устав в Търговския регистър и при спазване на приложимите законови норми, да приема решения за издаване на една или повече емисии обикновени облигации.

(2) Общата стойност на облигациите, издадени по предходната алинея въз основа на решения на Съвета на директорите, не може да надхвърля сумата от 15 000 000 (петнадесет милиона) лева. Ограничението по предходното изречение се прилага независимо и отделно от ограничението, предвидено в чл. 20, ал. 1 от този устав.

ПРЕВРЪЩАНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ В АКЦИИ

Чл. 22. (1) Трансформирането на облигации в акции се допуска с решение на съответния компетентен дружествен орган само при условие, че облигациите са издадени като конвертируеми.

(2) Превръщането на облигациите в акции и последиците от това се уреждат съобразно съответните разпоредби на действащото законодателство.

ГЛАВА ШЕСТА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 23. Органи на управление на Дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите;
2. Съвет на директорите.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 24. (1) Общото събрание на акционерите е висш ръководен орган на Дружеството. Чрез него акционерите упражняват своите правомощия да участват в управлението на Дружеството.

(2) Общото събрание се състои от всички акционери, притежаващи акции с право на глас. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да присъстват на Общото събрание в такъв състав, който да осигури даването на изчерпателни отговори на всички поставени въпроси. Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, ако акционерът изрично е посочил в пълномощното начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред.

(3) Членовете на Съвета на директорите, акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и представителите на облигационерите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са и акционери, притежаващи акции с право на глас.

(4) Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция с право на глас и след вписване на увеличението на капитала на дружеството в Търговския регистър.

(5) Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери, притежаващи акции с право на глас 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание. Ако този ден е неприсъствен, акционерите се удостоверяват със справка, издадена от Централния депозитар към най-близкия и по - ранен присъствен ден.

(6) Акционерите- юридически лица участват в заседанията на Общото събрание чрез законните си представители или чрез упълномощени от тях други лица.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 25. (1) Общото събрание на акционерите се свиква 1 (един) път годишно на редовно заседание до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Съветът на директорите свиква извънредно заседание:

1. по собствена преценка;
2. когато загубите надхвърлят 1/4 (една четвърт) от капитала;
3. когато е необходимо взимането на решение, което е от изключителната компетентност на Общото събрание или когато е необходимо овластяване от Общото събрание за сключване на определени сделки от името и за сметка на Дружеството
4. в други предвидени от закона случаи.

(2) Общото събрание на акционерите се провежда по седалището на Дружеството.

ПОКАНА ЗА СВИКВАНЕ

Чл. 26. (1) Свикването на заседание на Общото събрание на акционерите се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел.

(2) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

(3) Дружеството е длъжно да обяви поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел и да я оповести при условията и по реда на ЗППЦК най- малко 30 (тридесет) дни преди датата на откриване на Общото събрание.

(4) В случаи на включване на въпроси към дневния ред след обявяване на поканата, акционерите, поискали включването на въпроси са длъжни, най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел да представят на Комисията за финансов надзор и на Дружество материалите към допълнително включените въпроси. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали по предвидения в закона ред незабавно, но не по- късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

(5) Общото събрание на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не

са били съобщени или обявени съобразно предвидения в закона ред, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани и по тях да вземат решения.

(6) Поканата заедно с материалите за Общото събрание се изпраща на Комисията за финансов надзор и регулираният пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството най-малко 30 (тридесет) дни преди датата на Общото събрание и се публикува на интернет страницата на Дружеството. Информацията по изречение първо, публикувана на страницата на Дружеството в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността. Публичното дружество не може да събира такси от акционерите за изготвянето и оповестяването на поканата.

(7) Общото събрание на Дружеството може да се провежда чрез използване на електронни средства, посредством една или повече от следните форми:

1. предаване в реално време на общото събрание;
2. двупосочни съобщения в реално време, позволяващи на акционерите да участват в обсъждането и вземането на решения в общото събрание от разстояние;
3. механизъм за гласуване преди или по време на общото събрание, без да е необходимо упълномощаване на лице, което да участва лично на общото събрание.

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ КЪМ ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ

Чл. 27. (1) Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството и публикувани на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването на поканата в Търговския регистър до приключването на работата на Общото събрание.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, материалите по алинея първа включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

(3) Част от материалите към дневния ред са и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет - страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера Дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

(4) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно - на хартиен или електронен носител.

УДОСТОВЕРЯВАНЕ НА ПРИСЪСТВИЕТО НА СЪБРАНИЕТО

Чл. 28. (1) На заседанието на общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и на представители на акционери, както и на броя на притежаваните или представляваните акции на основата на списъка на лицата, които имат право на глас който се предоставя от Централен Депозитар. Акционерите и представителите на акционери удостоверяват присъствието си с подпис.

(2) Списъкът се заверява от председателя и секретаря за съответното заседание на Общото събрание. Към списъка се прилагат пълномощните на представителите на акционерите.

УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИЕТО НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК

Чл. 29. (1) Всеки акционер има право да упълномощи лице, което да го представлява в Общото събрание на акционерите и пред останалите органи на Дружеството с писмено пълномощно. Писменото пълномощно за представляване пред Общото събрание на акционерите трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено в действащото законодателство. Упълномощаването може да се извърши и чрез използването на електронни средства,

като Дружеството ще публикува на своята интернет - страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

(2) Преупълномощаване с правата по алинея 1, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата по алинея 1 е нищожно.

КВОРУМ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 30. (1) За провеждане на Общото събрание на акционерите е необходим кворум повече от половината от всички акции на Дружеството от съответния клас.

(2) Когато Общото събрание на акционерите е редовно свикано, но за провеждане на негово заседание липсва необходимият кворум, ново заседание се насрочва не по-рано от 14 (четиринадесет) дни от датата на първото заседание и същото е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата за новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват допълнителни точки.

(3) Участието на акционери в Общото събрание посредством използване на електронни средства се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от Общото събрание. Акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се вземат в предвид при определянето на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от Общото събрание.

ГЛАСУВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ. МНОЗИНСТВО

Чл. 31. (1) Акционер или негов представител не могат да участват в гласуването за:

1. предявяването на искове срещу него;
2. предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

(2) Решенията на Общото събрание на акционерите се приемат с мнозинство повече от 1/2 (една втора) от представените на събранието акции, освен ако в закона или в този Устав за приемането на съответното решение изрично е предвидено друго по-голямо мнозинство.

(3) При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. При определяне на кворума за вземане на решение по изречение първо се вземат предвид всички представени на Общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица. Заинтересованите членове на управителния орган на публичното дружество не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и ал. 2 от ЗППЦК. Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица както и по чл. 114, ал. 1, т. 6" от ЗППЦК, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" и т. 6 от ЗППЦК- от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

(4) Правото на глас може да се упражнява и преди датата на Общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин. Гласуването чрез кореспонденция е валидно, ако вотът е получен от Дружеството не по-късно от деня, предхождащ датата на Общото събрание. Ако акционерът присъства на Общото събрание лично, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция е валидно, освен ако акционерът заяви обратното. По въпросите, по които акционерът гласува на Общото събрание, упражненото от него право на глас чрез кореспонденция отпада. В срок до три месеца от датата на провеждане на Общото събрание по искане от акционера или от трето лице, определено от акционера, публичното дружество предоставя потвърждение, че гласът на акционера е бил действително отчетен и преброен от Дружеството. Потвърждението за получаване, съответно за записване и преброяване на гласовете се изготвя и предоставя съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212.

ФОРМА НА ГЛАСУВАНЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 32. Решенията на Общото събрание на акционерите се приемат с явно гласуване. Общото събрание на акционерите може да приеме правила за упражняване на правото на глас за конкретното заседание.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 33. Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и на одитния комитет;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители (регистрирани одитори);
6. одобрява годишния финансов отчет на Дружеството след заверка на назначения дипломиран експерт-счетоводител (регистриран одитор), приема решения за разпределение на печалбата, попълване на Фонд „Резервен“ и изплащане на дивидент.
7. решава издаването на облигации;
8. назначава един или повече ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност, и определя тяхното възнаграждение, както и срока за приключване на ликвидацията;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
10. овластява лицата, които управляват и представляват Дружеството за извършване на определени сделки в случаите, предвидени в приложимото законодателство.
11. приема решения за предявяване на иски срещу членовете на Съвета на директорите и назначава представител за водене на процесите;
12. приема политика за възнагражденията и измененията в нея, определя възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими;
13. взема решения в случаите на чл.114, ал.1 от ЗППЦК;
14. решава други въпроси, свързани с дейността на Дружеството, включени в компетентността на Общото събрание съгласно действащите нормативни актове и този устав.

ОРГАНИ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 34. (1) Заседанията на Общото събрание на акционерите се ръководят от председател на съответното заседание, който се избира сред акционерите или техните представители, присъстващи на заседанието, с обикновено мнозинство.

(2) Общото събрание на акционерите избира секретар на заседанието, чиято задача е да подпомага председателя на заседанието в законосъобразното провеждане на заседанието.

(3) Общото събрание на акционерите избира и подходящ брой лица за преброители на гласовете за всяко свое заседание.

ПРОТОКОЛ ОТ ЗАСЕДАНИЯТА НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 35. (1) За заседанията на Общото събрание на акционерите се води протокол, в който се посочва:

1. мястото и времето на провеждане на заседанието;
2. имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете;

3. присъствието на членове на Съвета на директорите, както и на лица, които не са акционери;
4. направените предложения по същество;
5. проведените гласувания и резултатите от тях;
6. направените възражения;
7. друга информация, предвидена в нормативен акт.

(2) Резултатите от гласуването в протокола от заседанието на общото събрание трябва да включват информация относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове "за" и "против" и, ако е необходимо - броя на въздържалите се, за всяко от решенията по въпросите от дневния ред. В протокола от общото събрание се отбелязва упражняването на гласове чрез представители.

(3) Протоколът от заседанието на Общото събрание на акционерите се подписва от председателя, секретаря на заседанието и преброителите.

(4) Към протокола се прилагат:

1. списък на присъстващите/представяваните акционери;
2. документи, свързани със свикването на заседанието на Общото събрание на акционерите;
3. списък на лицата, упражнили правото си на глас в Общото събрание чрез електронни средства и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание;
4. списък на лицата, упражнили правото си на глас в Общото събрание чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(5) Дружеството е длъжно да изпрати на КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството протокола от заседанието на Общото събрание в определения от закона срок, както и е длъжно да публикува протокола от Общото събрание на своята интернет страница за срок не по-кратък от пет години.

(6) Протоколите и приложенията към тях се пазят най-малко 5 (пет) години. При поискване те се предоставят на всеки акционер за информация.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. СЪСТАВ И МАНДАТ

Чл. 36. (1) Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 9 (девет) физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

(2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок от 5 (пет) години. Членовете на първият Съвет на директорите се избират за срок от 3 години.

(3) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения.

(4) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. В случаите, в които член на Съвета на директорите бъде освободен преди изтичането на неговия мандат, новоизбраният на негово място член довършва мандата на освободеното лице, освен ако в решението на Общото събрание за избора му е предвидено изрично друго.

(5) Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от Търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересованият член на Съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

(6) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея, продължават да изпълняват своите функции до тяхното преизбиране за нов мандат или до момента, в който бъдат освободени с решение на Общото събрание

на акционерите.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 37. (1) Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице, което отговаря на законово определените изискванията и изискванията на този Устав.

(2) Член на Съвета може да бъде и юридическо лице. В този случай юридическото лице определя представител, който да изпълнява задълженията му в съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно с останалите членове на съвета за задълженията произтичащи от действията на неговия представител.

(3) Не може да бъде член на Съвета на директорите лице, което:

1. е било член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност, през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

2. към момента на избора е осъдено с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в България или чужбина, освен ако е реабилитирано.

3. не отговаря на законовите изискванията за член на съвет на публично дружество.

(4) Най-малко 1/3 от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2 и т.3;

5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

(5) Лица, избрани за членове на Съвета на директорите на Дружеството, за които след датата на избора им възникнат обстоятелствата по алинея 3 или 4, са длъжни незабавно да уведомят Съвета на директорите на Дружеството. В този случай те не могат да взимат участие в обсъждания и да гласуват по въпроси, касаещи приемането на решения, пораждащи такъв конфликт на интереси.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 38. (1) Съветът на директорите е постоянно действащ колективен орган на Дружеството, чиито членове имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета и разпоредбите, с които се предоставя право на оперативното управление на изпълнителните членове и се овластяват да представляват Дружеството;

(2) Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

- предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

- избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно да ги разкриват писмено пред съответния орган и да не участват, както и да не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;

- не разпространяват непублична информация за Дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи,

(3) Задълженията по предходната алинея се отнасят и до физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите.

(4) Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са длъжни да предоставят необходимите съгласно приложимото законодателство информация, декларации, данни и документи на Дружеството и на компетентните регулаторни органи в предвидените от закона форма и срокове.

СВИКВАНЕ

Чл. 39. (1) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 (три) месеца, за да обсъжда състоянието и развитието на Дружеството, а при неотложни въпроси - според необходимостта.

(2) Съветът на директорите се свиква от Председателя, а в негово отсъствие от заместник-председателя или от изпълнителния директор с писмена покана, съдържаща: деня, часа и мястото за провеждане на заседанието; дневния ред, документите и материалите за обсъждане и проектите за решения по тях. Поканата е редовна и когато е изпратена по факс или електронна поща, предварително посочени от всеки един от членовете на Съвета на Директорите.

(3) Всеки член на съвета може да иска от Председателя да свика заседание по конкретни въпроси, като предложи проект за решение по тях.

КОМПЕТЕНТНОСТ

Чл. 40. (1) Съветът на директорите управлява Дружеството колективно.

(2) Съветът на директорите има следните компетенции:

1. осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на Дружеството, очертана в неговия предмет по този Устав чрез извършване на всички предвидени от него действия по организацията, ръководството и контрола на отделните звена и персонала, освен тези, които са от изричната компетентност на Общото събрание на акционерите по силата на закона или устава;

2. избира между членовете си председател, заместник- председател и изпълнителен член/членове, като председателя и заместник- председателят могат да бъдат и изпълнителни членове;

3. приема организационно-управленската структура и другите вътрешни правила на Дружеството, включително правилника за вътрешния трудов ред; приема правила за своята работа;

4. определя щата, организационната структура на Дружеството и функциите и задачите на отделните звена и взаимоотношенията между тях;

5. създава необходимите материални и финансови условия за изпълнение на функциите на отделните звена на Дружеството;

6. взема решения за образуване на парични фондове, различни от предвидените в закона като задължителни, и определя начина и реда за тяхното набиране и разходване;

7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права; ползване на инвестиционни кредити; даване на гаранции и поемане на поръчителство; придобиване и предоставяне на лицензи, сключване на договори за заеми на дъщерните дружества, учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на Дружеството;

8. приема и предлага на Общото събрание за одобряване годишния счетоводен отчет, доклада за дейността на дружеството и предложение за разпределение на печалбата;

9. обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите,

10. съдейства на директора за връзки с инвеститорите и контролира изпълнението на функциите му;

11. утвърждава програма за прилагане на международно признание стандарти за добро корпоративно управление;

12. разработва политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, както и предложения за изменения в нея;

13. съставя доклад относно приложението на приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите със съдържание, съответстващо на изискванията на приложимото законодателство;

14. приема правила за гласуване чрез пълномощник, с които се уреждат изискванията към съдържанието на образца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите.

ПРОЦЕДУРА И МНОЗИНСТВО ЗА ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

Чл. 41. (1) Съветът на директорите може да взема решения, ако най-малко половината от членовете му присъстват лично или са представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член на Съвета не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си със решението. Решенията, подписани от всички членове на Съвета на директорите са валидни и пораждат действие като всяко решение, взето на надлежно свикано и редовно проведено заседание. Подписите на членовете на Съвета на директорите върху неприсъственото решение могат да бъдат положени на един документ или на няколко идентични документа, съдържащи приетите решения, като в този случай всички документи се приема за част от един протокол с неприсъствени решения.

(3) Решенията на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство, с изключение на случаите, за които Уставът или законът е предвидил друго по-голямо мнозинство.

(4) Всеки от членовете на Съвета на директорите е длъжен да посочи адрес за кореспонденция, телефон и електронна поща, и при промяна е длъжен писмено да уведоми Председателя на Съвета на директорите най-късно на следващия ден след настъпване на промяната. Всички съобщения и уведомления, извършени на посочените адрес, телефон и електронна поща, се считат за редовно извършени.

(5) Заседанията на Съвета на директорите се ръководят от неговия Председател или от изрично упълномощен за това от него член на Съвета на директорите, а в тяхно отсъствие - от Заместник-председателя.

(6) Най-късно до започване на заседанието член на Съвета е длъжен да уведоми писмено Председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересуван от поставен на разглеждане въпрос и че няма да участва във вземането на решение.

(7) За всяко от заседанията на Съвета се води протокол от Директора за връзки с инвеститорите. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на Съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от тях по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение с прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

ОТГОВОРНОСТ

Чл. 42. (1) Членовете на Съвета на директорите са длъжни да внесат парична гаранция за своето управление в лева, в размер, определен от Общото събрание на акционерите, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение в Дружеството. Гаранцията се внася по сметка на съответния член на Съвета на директорите в банка на територията на страната и се блокира в полза на Дружеството. Лихвите от блокираната гаранция са свободни и могат да се теглят при поискване от вносителя на гаранцията. Дружеството няма право да изплаща възнаграждение на съответния член до внасянето на гаранцията в пълен размер.

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

(3) В 7-дневен срок от внасянето на гаранцията за управлението си лицата по ал. 1 са длъжни да представят в комисията документ, издаден от банката по ал. 4, удостоверяващ, че

блокирането на гаранциите е извършено съгласно ал. 2 - 4. Банката по ал. 4 издава документа при поискване от вносителя на гаранцията.

(4) В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок, съответното лице не получава възнаграждение като член на съответния орган до внасяне на пълния размер на гаранцията.

(5) Гаранцията се освобождава:

1. в полза на внеслото я лице по ал. 1 - след датата на решението на общото събрание за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;

2. в полза на дружеството - в случай че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.

(6) Общото събрание може да освободи от отговорност член на управителен и контролен орган на общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от редовно годишно общо събрание на акционерите, и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на общото събрание.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 43. (1) Съветът на директорите избира един или повече от своите членове за изпълнителен директор/и (изпълнителен член/ове) и определя начина на тяхното представителство. Изпълнителните членове на Съвета на директорите не могат да бъдат повече от останалите неизпълнителни членове на Съвета на директорите.

(2) Съветът на директорите овластява изпълнителния директор да представлява дружеството самостоятелно или заедно с други членове на Съвета на директорите. Съветът на директорите може да овласти и друго лице от състава си да представлява Дружеството. Имената на лицата, овластени въз основа на тази разпоредба да представляват Дружеството, както и начинът на представляване се вписват в Търговския регистър.

(3) Ограниченията на представителната власт на Съвета на директорите и на овластените от него лица по ал. 2 нямат действие по отношение на трети лица.

(4) Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време и има действие за трети добросъвестни лица след вписване в търговския регистър.

ПРАВОМОЩИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР

Чл. 44. (1) Изпълнителният директор е длъжен да докладва незабавно на Председателя на Съвета на директорите за настъпилите обстоятелства, които са от съществено значение за Дружеството.

(2) Изпълнителният директор има право да извършва всички действия и сделки, които са свързани с дейността на Дружеството и не са от компетентността на Общото събрание и на Съвета на директорите, да го представлява и да упълномощава други лица за извършване на определени действия, съобразно представителната му власт.

(3) Изпълнителният директор:

1. Организира изпълнението на решенията на Съвета на директорите;

2. Организира дейността на Дружеството, осъществява оперативното му ръководство, осигурява стопанисването и опазването на неговото имущество;

3. Сключва и прекратява трудовите договори със служителите и работниците в дружеството, повишава, понижава и наказва дисциплинарно и упражнява всички права на работодател по Кодекса на труда и отговаря за отчетността и архивите на Дружеството;

4. Представлява Дружеството съобразно представителната му власт и изпълнява функциите, които са му възложени с нормативен акт или с решения на Съвета на директорите;

(4) Председателят на Съвета на директорите сключва от името на Дружеството договор с Изпълнителния директор, в който се уговарят конкретните му права и задължения, възнаграждение и другите условия.

(5) В случай, че Изпълнителните директори са повече от един, правилата на настоящия член се прилагат съответно.

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Чл. 45. (1) Съветът на директорите на Дружеството избира и/или назначава Директор за връзки с инвеститорите.

(2) Директорът за връзки с инвеститорите трябва да има подходяща квалификация или опит за осъществяване на своите задължения и не може да бъде и член на Съвета на директорите или прокурист на Дружеството.

(3) Директорът за връзки с инвеститорите:

1. осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;

2. отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано Общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях;

3. води и съхранява дневник за проведените заседания на управителния и контролния орган, в който в хронологичен ред се отразяват дата, час на откриване и час на закриване на заседанието, дневен ред и взети решения, по начин, непозволяващ извършването на последващи изменения или допълнения в него.

4. води и съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите на Дружеството;

5. отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до КФН, регулирания пазар, на който са допуснати до търговия ценните книжа на Дружеството, и Централния депозитар;

6. води регистър за изпратените материали по т. 2 и т. 5, както и за постъпилите искания и предоставената информация по т. 1, като описва и причините в случай на не представяне на поискана информация.

(4) Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на редовното годишно Общо събрание на акционерите.

(5) Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са длъжни да съдействат на Директора за връзки с инвеститорите, както и да контролират изпълнението на неговите функции.

(6) За Директора за връзки с инвеститорите се прилагат правилата на чл. 37, ал. 3, т. 3 и чл. 38, ал. 2 от този устав.

ПРОВЕРИТЕЛИ. РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ

Чл.46. (1) Общото събрание на акционерите избира всяка година един или повече дипломирани експерт-счетоводители (регистрирани одитори). Регистриран одитор, който е извършвал задължителен финансов одит на финансов отчет на Дружеството, се оттегля, след като е изпълнявал одиторски ангажменти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаването му. Този регистриран одитор не може да изпълнява ангажменти за задължителен финансов одит в Дружеството в продължение на 4 години от датата на оттеглянето си.

(2) Регистрираните одитори осъществяват задачите, възложени им от действащото законодателство.

(3) Регистрираните одитори проверяват годишния финансов отчет на Дружеството. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на търговските тайни на дружеството.

ОДИТЕН КОМИТЕТ

Чл. 47. (1) До колкото Дружеството е от обществен интерес, то създава одитен комитет.

(2) Общото събрание на акционерите избира членовете на Одитния комитет, определя техния брой и мандат.

(3) За членове на одитния комитет се избират лица, които притежават образователно-квалификационна степен „бакалавър“, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита.

(4) Мнозинството от членовете на одитния комитет са външни за и независими от Дружеството. Независим член на одитен комитет не може да е:

1. член на Съвета на директорите или служител на Дружеството;
2. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
3. член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

(5) Липсата на обстоятелствата по ал. 4 се установява с писмена декларация, подадена преди датата на избора до общото събрание от всяко номинирано лице за член на одитен комитет. Когато едно или повече от тези обстоятелства възникнат след избора, съответният член на одитния комитет незабавно уведомява писмено управителните и надзорните органи на предприятието и прекратява изпълняването на функциите си, като на негово място на следващото общо събрание се избира нов член.

(6) Председателят на одитния комитет се избира от неговите членове. Председателят също трябва да отговаря на изискванията по ал. 4.

(7) Общото събрание на акционерите или съдружниците одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

(8) Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите, веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

ГЛАВА СЕДМА **ФИНАНСИРАНЕ.РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА.** **ГОДИШНО ОТЧИТАНЕ И ПРИКЛЮЧВАНЕ** **ОБЩИ РЕЗЕРВИ**

Чл.48. (1) Дружеството образува и поддържа фонд „Резервен“.

(2) По решение на Съвета на директорите Дружеството може да образува и други фондове. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

ИЗТОЧНИЦИ НА ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Чл. 49. Източници на фонд „Резервен“ са:

1. 10% (десет) процента от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат 10% (десет) процента от капитала;
2. средствата, получени над номиналната стойност на акциите и облигациите при издаването им.
3. други допустими източници, предвидени в закона, устава или по решение на общото събрание на акционерите.

ИЗПОЛЗВАНЕ НА ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Чл. 50. (1) Средствата на фонд „Резервен“ могат да се използват само за:

1. покриване на годишната загуба;
2. покриване на загуби от предходните години.

(2) Когато средствата на фонд „Резервен“ надхвърлят 10% (десет) процента от капитала, превишението може да се използва за увеличаване на капитала.

ФИНАНСОВА ГОДИНА

Чл. 51. Финансовата година на Дружеството съвпада с календарната.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Чл. 52. (1) До края на месец февруари ежегодно Съветът на директорите съставя годишен финансов отчет и доклад за дейността за изминалата финансова година със съдържанието, определено в приложимото законодателство и ги представя на избраните от Общото събрание регистрирани одитори.

(2) Годишният финансов отчет се проверява от избрания от Общото събрание експерт-счетоводител (регистриран одитор), за което последният съставя доклад и го представя на Съвета на директорите и Одитния комитет.

(3) След постъпване на доклада на регистрирания одитор, Съветът на директорите провежда заседание, на което взема решение относно приемането на годишния финансов отчет, прави предложение за разпределение на печалбата и свиква годишното отчетно Общо събрание.

(4) Провереният и приет от Общото събрание на акционерите годишен финансов отчет се обявява в Търговския регистър.

(5) В доклада за дейността Съветът на директорите описва протичането на дейността на Дружеството, състоянието на Дружеството, разяснява годишния финансов отчет, отразява останалата законоустановена информация, както и информация, която по негова преценка е важна за акционерите.

(6) Независимо от изготвянето на годишния финансов отчет, Съветът на директорите изготвя и предава всички отчети, предвидени в ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, в установените форма, съдържание и срокове.

(7) Съветът на директорите съставя и доклад относно начина, по който прилага политиката за възнагражденията с установеното в приложимото законодателство съдържание, който доклад е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Дружеството.

(8) Дружеството разкрива публично годишния финансов отчет за дейността си в срок от 90 дни то завършването на финансовата година по реда и съгласно изискванията на приложимото законодателство.

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

Чл.53. (1) Чистата печалба на Дружеството се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите.

(2) Загубите на Дружеството се покриват по начин, определен от Общото събрание на акционерите в съответствие с нормативните разпоредби.

ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Чл. 54. (1) Дивидентите се изплащат по реда, установен в приложимото законодателство след провеждане на редовното годишно Общо събрание на акционерите. Проектът за размера на дивидентите се изработва от Съвета на директорите в предложението за разпределение на печалбата. Дивидентите се обявяват в размера им за една акция. Сумата, заделена за дивиденти, се разпределя

пропорционално на броя на акциите.

(2) Дружеството има право да изплаща и 6 месечен дивидент при реда и условията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа.

(3) Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му, като разходите за изплащането са за сметка на Дружеството.

(4) Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

(5) Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон. Дивиденти не могат да се изплащат авансово.

(6) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на Общото събрание.

ГЛАВА ОСМА КЛОНОВЕ

Чл. 55. (1) Дружеството създава свои клонове по реда, установен в действащото законодателство и в този устав.

(2) Клоновете на дружеството не са юридически лица.

Чл. 56. (1) Клонът се ръководи от управител на клон.

(2) Управителят на клона ръководи дейността на клона от името и за сметка на Дружеството и го представлява в рамките на предоставените му управленски и представителни пълномощия.

(3) Трудовият или мениджърски договор с управителя на клон се сключва, изменя и прекратява от Изпълнителния директор.

Чл. 57. Клоновете осъществяват дейността си в интерес на Дружеството, като се ръководят от дадените им указания и спазват действащото законодателство, този Устав и решенията на органите на Дружеството.

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ ПРЕКРАТЯВАНЕ. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 58. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание на акционерите, прието с определеното в закона мнозинство;
2. при сливане или вливане в друго дружество по решение на Общото събрание на акционерите, прието определеното в закона мнозинство;
3. при обявяване на Дружеството в несъстоятелност;
4. с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
5. в други случаи, определени от закона.

ЛИКВИДАЦИЯ.

Чл. 59. (1) Ликвидация на Дружеството се извършва съгласно приложимото законодателство.

(2) След приключване на ликвидацията остатъкът от имуществото се разпределя между акционерите, съобразно и пропорционално на акционерното им участие.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените с този Устав въпроси се прилага съответно приложимото към вида и дейност на Дружеството законодателство.

§ 2 Когато някоя разпоредба от този Устав се окаже в противоречие с императивна норма на ЗППЦК, ТЗ или на друг специален нормативен акт, уреждащ статута на публичните дружества или дейността на Дружеството, се прилага съответната правна норма. Недействителността на отделни разпоредби на Устава не води до недействителност на целия устав.

§ 3. Този устав с приет с решение на Общото събрание на акционерите от 22.05.2020 г. и изменен с решение на Общото събрание на акционерите от 17.06.2021; изм. с решение на ОС от 28.06.2023 г., и влиза в сила след вписването на решението за приемането му в Търговския регистър



„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Индивидуален доклад за дейността

Индивидуален финансов отчет

За годината, завършваща на 31.12.2022

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	3
Декларация за корпоративно управление	16
Допълнителна информация по приложение №2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2	20
Информация по Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба №2 на КФН	25
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....	27
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	28
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД	29
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	30
Приложения към индивидуалния финансов отчет.....	31
1. Обща информация	31
2. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики	32
3. Обобщение на съществените счетоводни политики	33
4. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	43
5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	45
6. Допълнителна информация към статиите на индивидуалния финансов отчет.....	46
6.1 Пояснения към Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	46
6.2 Пояснения към Отчета за финансовото състояние	48
7. Други оповестявания	50
7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица	50
7.2 Цели и политика на ръководството по отношение на управление на риска.....	51
8. Оценяване по справедлива стойност	53
9. Политики и процедури за управление на капитала	55
10. Събития след датата на отчета.....	58
Декларация по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК	59

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, завършваща на 31.12.2022

I. Обща информация за дружеството

Регистрация и предмет на дейност

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

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 73, ет.1. 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 ще бъде свързана основно с управление на дъщерни дружества, създавани за изпълнението на всеки отделен инвестиционен проект, които ще осъществяват инвестиции в недвижими имоти, строителство на жилищни сгради и последваща продажба на жилища. Основният източник на приходи за Дружеството ще бъдат получаваните дивиденди от страна на дъщерните дружества. Възможността от страна на дъщерно дружество да разпредели дивидент зависи от постигнатите от него резултати, които са в пряка зависимост от приходите от продажби на недвижими имоти. Предвид факта, че учредяваните за всеки отделен проект дружества ще бъдат дъщерни за емитента, решението за разпределяне на дивидент в дъщерното дружество ще зависи изцяло от емитента.

Финансовият резултат на Дружеството за 2022 г. след данъци е загуба в размер на 2 758 хил. лв. (2021: загуба 46 хил. лв.). Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има преки участия в следните дружества:

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

Капитал и акционерна структура

Към 31 декември 2022 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

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

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

Акционерна структура към 31.12.2022 г.:

- 235 Holdings Limited – 59.98%
- STAK FX LTD - 32.15%
- Други юридически лица – 6.26%
- Физически лица - 1.61%

Към 31.12.2022 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.

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 31.12.2022 г. е:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидофф.

Към 31.12.2022 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2021 г.- 4).

Резултати от дейността

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

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

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

Дружеството завършва 2022 г. със загуба в размер на 2 758 хил. лв., спрямо загуба 46 хил. лв. за 2021 г.

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 2 251 хил.лв. , спрямо 5 000 хил.лв. за 2021 г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Изследователска и развойна дейност

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

Наличието на клонове на предприятието

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД няма регистрирани клонове.

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

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

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

Дружеството не се е възползвало от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

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.

Ефект от военен конфликт в Европа

На 24 февруари 2022г. започна военен конфликт между Руската федерация и Украйна. В следствие на което нормалите търговски и икономически отношения с двете засегнати страни силно се нарушиха. На Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и финансовите пазари.

Дружеството няма активи в засегнатите страни и няма преки взаимоотношения с контрагенти от тези страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на военната кризата върху финансовото състояние на Дружеството.

Анализ на макроикономическата среда

През изтеклата 2022г. влошаването на икономическата обстановка в световен мащаб продължава да се определя от негативните ефекти от високата инфлация и в частност от тази при енергийните суровини, както и от политиката на строги протиепидемични мерки в Китай. Забавянето на глобалната икономическа активност води до известно понижаване на годишния растеж на цените на енергийните суровини, а глобалната инфлация се стабилизира на високи равнища. Негативно влияние върху икономическата активност в еврозоната продължават да оказват геополитическата несигурност и ограниченото предлагане на природен газ, предизвикано от инвазията на Русия в Украйна. Тези процеси във външната среда предполагат отслабване на вътрешното търсене на стоки и услуги, формиране на

неблагоприятни ценови условия на търговия за страната и влошаване на условията за финансиране.

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

Стопански цели за 2023 г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2023 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;
- подържане на съотношението на задълженията и вземанията в пропорция, която да минимизира влиянието върху размера на собствения капитал и оптимизира размера на оборотния капитал.

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

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2022 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Нетните възнаграждения, получени общо през 2022 година от членовете на Съвета на директорите, са в размер на 18 хил. лв.

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 изминалата 2022 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31 декември 2022 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Марийка Георгиева Латева – член на СД и изпълнителен директор

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

- „Ем енд Джей Пропъртис“ ООД, ЕИК 205364981 – 50% съдружник;
- „Гламфорд“ ЕООД, ЕИК 204661588 – едноличен собственик на капитала

2. Имам контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху:

- „Ем енд Джей Пропъртис“ ООД, ЕИК 205364981 – 50% съдружник и управител.
- „Гламфорд“ ЕООД, ЕИК 204661588 – едноличен собственик на капитала;

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

- „Ем енд Джей Пропъртис“ ООД, ЕИК 205364981 - управител;
- „Ламита“ ООД, ЕИК 204469171 – управител;
- „ЛаСуис Фемили Офис“ ЕООД, ЕИК– 204639047- управител;
- „Гламфорд“ ЕООД, ЕИК 204661588 – управител;
- „Грийн Таун Проджектс“ АД, ЕИК 205385406 - изпълнителен директор и член на СД;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 – изпълнителен директор и член на СД;

Юлиан Йорданов Арабаджийски - Председател на СД

1. 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;

2. Имам контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху:

- „Джей Пи Ди Консултинг“ ЕООД, ЕИК 206320393 – едноличен собственик на капитала.

3. 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;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 –член на СД;

Трайче Здравковски- член на СД

1. Не притежава пряко / непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание в търговски дружества.

2. Не притежава контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в други дружества.

3. 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;

II. Рискови фактори за дейността

1. Систематични рискове

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

Икономически растеж

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

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.

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

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки

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

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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 ще оказват движението на цените на недвижимите имоти като цяло и в отделните пазарни сегменти. Понижение на цените на имотите в резултат на намаляване на търсенето, забавен икономически растеж или друг негативен фактор, е възможно да окаже влияние и върху финансовия резултат на Дружеството. Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на Дружеството само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

Отраслов (секторен) риск

Предметът на дейност на Дружеството е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. Изчисляването на очакваната възвращаемост от инвестициите, свързани с придобиването на недвижими имоти с цел последващо строителство и продажба на готови жилища е в пряка връзка с навременното и коректно анализиране на

динамиката на пазара и тенденциите в отделните пазарни сегменти - жилищни имоти и парцели. В публичното пространство са налични достатъчно актуални и надеждни данни относно пазара на недвижими имоти и в този смисъл инвестиционната дейност на Емитента ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Емитента са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

Риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента

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

Операционен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

- Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми; Рискът от финансирането има две измерения: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Дружеството да посрещне задължения, свързани със собствените му дейности;

- Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

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

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

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

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

Към 31.12.2022 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава текущи активи в размер на 2 251 хил. лв.

Към 31.12.2022 г. пасивът на отчета за финансовото състояние на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД включва общо собствен капитал в размер на 2 230 хил. лв., формиран от основен капитал от 5 052 хил. лв. и финансов резултат - загуба 2 822 хил. лв. Текущите пасиви са в размер на 21 хил. лв.

Разходите за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през годината са в размер на 2 777 хил. лв. Загубата за 2022 г. е 2 758 хил. лв., спрямо загуба за 2021 г. - 46 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.

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 2022 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

(съгл. чл. 40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК)

1. Информация за спазване по целесъобразност на 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 2022 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.

2. Обяснения от страна на емитента кои части на 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.

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.

От юни 2021 г. в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ефективно функционира Одитен комитет. Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Рисковете, пред които е изправено Дружеството се дефинират от Одитния комитет и ежегодно се излагат в Доклада за дейността. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД стриктно съблюдава правилата и процедурите, регламентирани 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.

4.Информация по член 10, параграф 1, букви: „в,г,е,з,и“ от Директивата 2004/25/ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г. относно предложения за поглъщане:

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31.12.2022 г. значимо пряко участие в капитала на Дружеството имат следните акционери:

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

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

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

4.4 Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

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.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

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

През 2022 г. предложения за поглъщане към „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД или от него към други лица не са осъществявани.

5. Съставът и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 31.12.2022 г. е:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидовф.

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 също 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 „X3News“, както и на своята интернет страница www.square-sube-propersties.com. Дружеството разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. СД 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.

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:

„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 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

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изразение 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:

Към 31.12.2022 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са в размер на 2 777 хил. лв., които включват разходи за външни услуги- 37 хил. лв., разходи за възнаграждения – 38 хил. лв., финансови разходи – 2 702 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. дружеството отчита на индивидуална база финансов резултат от дейността загуба в размер на 2 758 хил. лв.

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.

Към 31.12.2022 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не отчита приходи от дейността.

3. Информация за сключени съществени сделки:

През 2022 г. е взето решение за увеличаване на капитала на дъщерното дружество от 100.00 лв. на 1 550 000 лв. чрез издаване на 1 549 900 нови дяла, всеки един на стойност 1.00 лв. Дяловете са изцяло записани и платени от едноличния собственик на капитала „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД. Увеличението на капитала е вписано в Търговски регистър към Агенцията по вписванията на 21.07.2022 г.

През 2022 г. Дружеството инвестира свободни средства в борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти на стойност 2 697 хил. лв. Към 31.12.2022 г. акционерните участия на Дружеството са под 2% от капитала на дружествата емитенти.

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 2022 г. няма сключени сделки, извън обхвата на оповестеното в т.3 по горе, между „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

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 2022 г. Дружеството купува борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти на стойност 2 697 хил. лв. Към 31.12.2022 г. загубата от оценяването им по справедлива стойност е 2 653 хил. лв.

През 2022 г. не са налице други събития и показатели с необичаен за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

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 2022 г. Дружеството няма водени извънбалансово сделки.

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 31.12.2022 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД. Към 31.12.2022 г. дъщерното дружество е с капитал 1 550 хил. лв.

През 2022 г. Дружеството инвестира свободни средства в борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти на стойност 2 696 хил. лв. Към 31.12.2022 г. акционерните участия на Дружеството са под 2% от капитала на дружествата емитенти.

Дружеството няма инвестиции в чужбина.

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

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е получило заем от „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД в размер на 1 хил. лв., при лихвен процент 2,00 % на годишна база. Падеж - 20.08.2023 г. При условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната.

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.

Емитентът има вземане по Договор за заем от дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД, ЕИК 206242592 в размер на 1 хил. лв., при лихвен процент 2,00 % на годишна база. Падеж - 20.08.2023 г. При условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната.

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

През отчетния период няма емитирани ценни книжа.

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.

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.

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

През 2022 г. в Дружеството не са настъпили промени в основните принципи на управление.

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 рисковете

Считано от 17.06.2021 г. Дружеството има избран Одитен комитет. Текущият мониторинг от Одитния комитет се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа, както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съизмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове. Одитния комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия. Рисковете, пред които е изправено Дружеството се дефинират от Одитния комитет и ежегодно се излагат в Доклада за дейността. Дружеството поддържа интернет страница (www.square-cube-properties.com) на която публикува актуална информация представляваща интерес за инвеститорите и акционерите. Дружеството своевременно предоставя информация на КФН. Също така, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като регулярно публикува информация чрез Екстри Нюз (www.x3news.com). С оглед осигуряване на взаимодействие с всички заинтересовани лица, Дружеството има назначен директор за връзки с инвеститорите, с цел осъществяване на ефективна връзка между СД на дружеството, неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството.

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.

До 29.06.2022 г. Съветът на директорите на дружеството е бил в следния състав:

- Тодор Тодоров – Председател на СД;
- Петър Петров – Зам. председател на СД;

- Венцислав Давидов - член на СД и Изп. Директор.

С решение на Общо събрание на акционерите от 24.06.2022 г. е избран нов състав на Съвет на директорите (СД), който е вписан в Търговския регистър на 29.06.2022 г. и е, както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

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

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, 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) получени суми и непарични възнаграждения;

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

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

През 2022 г. на членовете на СД са изплатени следните възнаграждения:

Член на СД	Начислено	Изплатено	Дължимо към 31.12.2022
Тодор Димитров Тодоров	4,763.64 лв.	4,287.28 лв.	-
Петър Стефанов Петров	4,763.64 лв.	3,696.47 лв.	-
Марийка Георгиева Латева	4,836.36 лв.	3,132.11 лв.	620.78 лв.
Трайче Здравковски	4,836.36 лв.	3,132.11 лв.	620.78 лв.
Юлиан Йорданов Арабаджийски	4,836.36 лв.	3,632.72 лв.	720.00 лв.
Общо:	24,036.36 лв.	17,880.69 лв.	1,961.56 лв.

През 2022 г. членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения.

През 2022 г. не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

Към 31.12.2022 г. Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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.

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 31.12.2022 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.

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 31.12.2022 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на същото.

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

От ноември 2022 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е: Румен Валери Панайотов,

адрес: гр.София, бул. Тодор Александров №73,

тел.:0878566019 ел.адрес: info@square-cube-properties.com

Информация по Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба №2 на КФН

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

Към 31.12.2022 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. Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар. Акции на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код SQC.

2. 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 31.12.2022 г. пряко участие над 5 на сто от капитала на Дружеството имат акционерите:

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

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

Към 31.12.2022 г. Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. 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.

5. 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 2022 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.

23.03.2023 г.

гр.София

Представляващ:

MARIKA
GEORGIEVA LATEVA

Марийка Латева

Digital unterschrieben von
MARIKA GEORGIEVA LATEVA
Datum: 2023.03.23 12:34:07
+01'00'

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Индивидуален финансов отчет

към 31.12.2022 г.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31.12.2022 година

	Прил	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000
Разходи за външни услуги	6.1.1	(37)	(22)
Разходи за персонала	6.1.2	(38)	(17)
(Загуба) от дейността		(75)	(39)
Финансови приходи/разходи, нетно	6.1.3	(2 702)	(7)
Печалба/ (Загуба) преди данъци		(2 777)	(46)
Разход/(Икономия) от данъци	6.1.4	19	-
Печалба/ (Загуба) за годината		(2 758)	(46)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (лева)	6.2.6	(0,546)	(0.009)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		(2 758)	(46)

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 22.03.2023 г.

Изготвил: **Daniel Zlatkov Kolev**
Велес Акаунт ЕООД,
Даниел Колев
Управител

Digitally signed
by Daniel
Zlatkov Kolev
Date: 2023.03.23
13:57:26 +02'00'

Представляващ: **MARIKA GEORGIEVA LATEVA**
Марийка Латева

Digital
unterscriben von
MARIKA GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2023.03.23
12:34:51 +01'00'

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 23-03-2023


/Николай Полничев, дес 684/

Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2022 г.

	Прил	31.12.2022 г. BGN'000	31.12.2021 г. BGN'000
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Инвестиции в дъщерни предприятия	6.2.1	1 550	-
Търговски и други вземания	6.2.2	-	1
<i>Общо нетекущи активи</i>		1 550	1
Активи по отсрочени данъци	6.1.4	19	-
<i>Текущи активи</i>			
Търговски и други вземания	6.2.2	19	-
Финансови активи по справедлива стойност	6.2.3	43	-
Парични средства и еквиваленти	6.2.4	620	4 999
<i>Общо текущи активи</i>		682	4 999
ОБЩО АКТИВИ		2 251	5 000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	6.2.5	5 052	5 052
Финансов резултат	6.2.6	(2 822)	(64)
<i>Общо собствен капитал</i>		2 230	4 998
ПАСИВИ			
<i>Текущи пасиви</i>			
Търговски и други задължения	6.2.7	21	12
<i>Общо пасиви</i>		21	12
Общо собствен капитал и пасиви		2 251	5 000

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 22.03.2023 г.

Изготвил:

Daniel Zlatkov Kolev

Digitally signed by Daniel Zlatkov Kolev
Date: 2023.03.23 13:58:08 +02'00'

Велес Акаунт ЕООД,
Даниел Колев
Управител

Представяващ:

MARIKA GEORGIEVA A LATEVA

Digital unterschrieben von MARIKA GEORGIEVA LATEVA
Datum: 2023.03.23 12:35:18 +01'00'

Марийка Латева

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 23-03-2023



Digitally signed by Nikolay Polinchev,
CPA 684

/Николай Полничев, дес 684/

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД
за годината, завършваща на 31.12.2022 година

	Прил	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(32)	(21)
Плащания на персонала и социално осигуряване		(35)	(20)
Постъпления (плащания), свързани с финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно		(2 697)	-
Други постъпления /плащания нето		(65)	-
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		(2 829)	(41)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Инвестиции в дъщерни предприятия		(1 550)	-
Предоставени заеми		-	(1)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционната дейност		(1 550)	(1)
Парични потоци от финансова дейност			
Емисия на капитал		-	-
Нетни парични потоци от финансовата дейност		-	-
Изменение на парични средства и еквиваленти		(4 379)	(42)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		4 999	5 041
Парични средства и еквиваленти в края на периода	6.2.5	620	4 999

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 22.03.2023 г.

Изготвил: **Daniel Zlatkov Kolev**
Digitally signed by Daniel Zlatkov Kolev
Date: 2023.03.23 13:58:31 +02'00'

Велес Акаунт ЕООД,
Даниел Колев
Управител

Представяващ: **MARIKA GEORGIEVA LATEVA**
Digital unterschrieben von MARIKA GEORGIEVA LATEVA
Datum: 2023.03.23 12:35:41 +01'00'

Марийка Латева

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 23-03-2023


/Николай Полничев, дес 684/

Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНите В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31.12.2022 година

	Прил	Записан капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Общо
Салдо на 01.01.2021 г.		5 052	(18)	5 034
Печалби / (загуби)		-	(46)	(46)
Общо всеобхватен доход		-	(46)	(46)
Салдо на 31.12.2021 г.	6.2.6	5 052	(64)	4 988
Печалби / (загуби)		-	(2 758)	(2 758)
Общо всеобхватен доход		-	(2 758)	(2 758)
Салдо на 31.12.2022 г.	6.2.6	5 052	(2 822)	2 230

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 22.03.2023 г.

Изготвил: **Daniel Zlatkov Kolev**
Велес Акаунт ЕООД,
Даниел Колев
Управител

Digitally signed
by Daniel Zlatkov
Kolev
Date: 2023.03.23
13:58:55 +02'00'

Представляващ: **MARIKA GEORGIEVA LATEVA**
Марийка Латева

Digital
unterscriben von
MARIKA GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2023.03.23
12:36:07 +01'00'

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 23-03-2023


/Николай Полничев, дес 684/

Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

Приложения към индивидуалния финансов отчет

1. Обща информация

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

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. За 2021 година Дружеството е извършвало единствено подготвителни дейности във връзка с осъществяване на неговата планирани в бъдеще операции.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 31.12.2022 г. ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидовф.

Регулаторна рамка

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

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

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

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

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

Изявление за съответствие

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

Настоящият финансов отчет не е консолидиран. Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет, който ще включва освен този индивидуален финансов отчет на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, така и финансовия отчет на дъщерното предприятие (100 % собственост на Дружеството). Консолидираният годишен финансов отчет на групата ще бъде публикуван до 30 април 2023 г.

Отговорности на ръководството

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

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

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

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

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

Принцип на действащото предприятие

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

Изготвянето на индивидуалния финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условия

вземания и задължения към края на отчетния период. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Започналият в края на февруари 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна увеличи в значителна степен присъщата несигурност на оценките на ръководството. Наложените икономически санкции на Русия и другите мерки, предприети от правителствата по света, имат значителен ефект, както върху българската, така и върху глобалната икономика. Ръководството допуска, че съществува вероятност Дружеството да бъде засегнато непряко, както и че може да бъде изправено пред значителна несигурност по отношение на потенциалното въздействие на военния конфликт, например от потенциални колебания в лихвените нива, инфлация и др. На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликта. Въпреки това, Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози.

Сравнителна информация

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

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

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1 Отчетна валута

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

3.2 Признаване на приходи

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

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

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

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

Приходи от дивиденди

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

Приходи от лихви

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

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

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

3.3 Разходи

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

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

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

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

3.4 Данъци върху дохода

Текущ данък върху доходите

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

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

Отсрочен данък върху доходите

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

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

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

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху

счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и

- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

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

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

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

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

3.5 Доходи на персонала

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

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

3.6 Финансови инструменти - първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

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

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

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

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

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

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

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

Търговски вземания

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

Други вземания

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

Обезценка на финансови активи

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

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

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

Търговски вземания и договорни активи

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

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2022 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

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

Отписване на финансови активи

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

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

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

Последваща оценка на финансови пасиви

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

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

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

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са 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, изтекът или бъдат отменени.

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

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

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

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

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

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

3.7 Оценяване на справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Капитал

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

Доходи на акция

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

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по 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 дивиденди и непарични разпределения към собствениците

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

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

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

3.9 Парични средства и парични еквиваленти

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

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

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2022 г.:

За първи път през 2022 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – Изменения в МСС 37

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги включват, както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Препратка към Концептуалната рамка – Изменения в МСФО 3

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации* – Препратка към Концептуалната рамка. Измененията са предвидени да заменят препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети, публикувана през 1989 г., с препратка към Концептуалната рамка за финансово отчитане, публикувана през март 2018 г. без съществени промени в изискванията.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 Налози, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16

През май 2020 г. СМСС публикува Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО 2018-2020

МСФО 9 Финансови инструменти – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които избират да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

4.2 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет са публикувани и следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие Тези изменения все още не са приети от ЕС.

Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

4.3 Промени в счетоводната политики

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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

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

5.1 Изчисление на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми, търговски и други вземания

За изчисляване на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9 Дружеството използва информация, ориентирана към бъдещето. Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите активи. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които то очаква да получи в действителност. Към 31 декември 2022 г. по преценка на Ръководството не са начислявани очаквани кредитни загуби.

5.2 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Подробености относно методите за определяне на справедливата стойност на финансовите активи в настоящия отчет са посочени в т. 8.1 и 8.2 по-долу.

6. Допълнителна информация към статиите на индивидуалния финансов отчет

6.1 Пояснения към Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

6.1.1 Разходи за външни услуги

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	(6)	(5)
Консултантски и други професионални услуги	(25)	(13)
Одит	(6)	(4)
	<u>(37)</u>	<u>(22)</u>

6.1.2 Разходи за персонала

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Разходи за заплати	(34)	(16)
Социални осигуровки и надбавки	(4)	(1)
	<u>(38)</u>	<u>(17)</u>

Към 31.12.2022 г. персоналът на Дружеството е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор (2021 г.: 4 човека, в т.ч. 1 човек на трудов договор).

6.1.3 Финансови разходи

	01.01.2022- 31.12.2022 BGN'000	01.01.2021- 31.12.2021 BGN'000
Разходи от последващи оценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите	(2 653)	-
Разходи от валутни преоценки	(3)	-
Такси и комисионни на инвестиционни посредници	(26)	-
Банкови такси и комисионни	(20)	(7)
	(2 702)	(7)

6.1.4 Разходи за данъци от печалбата/Активи по отсрочени данъци

	01.01.2022- 31.12.2022 BGN '000	01.01.2021- 31.12.2021 BGN '000
Печалба (загуба) преди облагане	(2 777)	(46)
Разходи непризнати за данъчни цели	2 661	
Приходи непризнати за данъчни цели	-	
Данъчен резултат	(116)	(46)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	19	-
Разходи за данъци върху печалбата	19	-

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2022 г. е 10% (2021 г.: 10%). За годината, завършваща на 31.12.2022 г., Дружеството е реализирало загуба.

През отчетния период движението на данъчните временни разлики е, както следва:

Временна разлика BGN(000)	Движение на отсрочените данъци							
	В началото на периода		Увеличение		Намаление		В края на периода	
	Дан. основ а	Времен на разлика	Дан. основ а	Времен на разлика	Дан. основ а	Времен на разлика	Дан. основ а	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Неизплатени възнаграждения на физически лица			7	1			7	1
Данъчни загуби	-	-	180	18	-	-	180	18
Отсрочени данъци (нето)	-	-	187	19	-	-	187	19

През 2021 г. Дружеството не е признавало отсрочени данъчни активи по отношение на данъчната загуба с право на приспадане.

6.2 Пояснения към Отчета за финансовото състояние

6.2.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

През 2020 година Дружеството е учредило дъщерно предприятие „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД. Дъщерното дружество е със седалище и адрес на управление в гр. София, България. През 2021 г. Дъщерното дружество не е извършвало активна дейност. През 2022 г. е взето решение за увеличаване на капитала на дъщерното дружество от 100.00 лв. на 1 550 000 лв. чрез издаване на 1 549 900 нови дяла, всеки един на стойност 1.00 лв. Дяловете са изцяло записани и платени от едноличния собственик на капитала „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД. Увеличението на капитала е вписано в Търговски регистър към Агенцията по вписванията на 21.07.2022 г.

	% от капитала	31.12.2022 BGN '000	% от капитала	31.12.2021 BGN '000
Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	100%	1 550	100%	-
	100%	1 550	100%	-

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

6.2.2 Търговски вземания

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	1	1
Средства по клиентска сметка при инвестиционен посредник	18	-
	19	1

Дружеството е предоставило заем на дъщерното си предприятие „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД. Договорът е със срок 20.08.2023 при годишен лихвен процент 2%. Към датата на изготвяне на настоящия отчет „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е платило изцяло дължимите главница и лихва.

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

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

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Капиталови инструменти, в т.ч.:	43	-
Борсови капиталови инструменти	43	-
	43	-

През 2022 г. Дружеството купува борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти. Стойността на придобиване на финансовите инструменти е 2 696 хил. лв. Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на финансовите инструменти е определена чрез използване на метода на нетната балансова стойност на активите. Още информация може да бъде намерена в бележка 8.

6.2.4 Парични средства и еквиваленти

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Парични средства в брой	7	-
Безсрочни банкови депозити	613	4 999
	<u>620</u>	<u>4 999</u>

Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 620 хил. лв. (2021 г.: 4 999 хил. лв.). Паричните средства в безсрочни банкови депозити не се олихвяват.

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

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

Паричните потоци се представят в хиляди лева.

6.2.5 Записан капитал

Към 31.12.2022г., 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 31.12.2022 г. акционерната структура на Дружеството е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2022 '000	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2021 '000
235 Holdings Limited	59.98%	3 030 345	3 030	91,38%	4 616 540	4 617
STAK FX LTD	32.15%	1 623 970	1 624	-	-	-
Други лица	7.87%	397 685	398	8,62%	435 460	435
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

Към 31.12.2022 г. няма други акционери, които да притежават повече от 5% от капитала на Дружеството.

6.2.6 Резултат от дейността

За отчетния период януари- декември 2022 г. Дружеството е формирало текуща загуба в размер на 2 758 хил. лв (2021: 46 хил. лв.), дължаща се на загуби от промени в справедливите стойности на финансовите инструменти, платени банкови такси, комисионни на инвестиционните посредници, разходи свързани с възнаграждения на персонала, разходи за външни услуги - консултантски услуги и такси за КФН, БФБ, Централен депозитар и др.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Печалба/(Загуба) за периода	(2 758)	(46)
Среднопретеглен брой акции	5 052	5 052
Основен доход на акция в лв.	(0.546)	(0,009)

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

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Издадени акции в началото на периода	5 052 000	5 052 000
Издадени акции през периода	-	-
Брой акции в края на периода	5 052 000	5 052 000
Среднопретеглен брой	5 052 000	5 052 000

6.2.7 Търговски и други задължения

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	5	-
Задължения към персонал и осигурители	3	-
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	1	-
Задължения по гаранции от членове на СД	7	12
Други задължения	5	-
	21	12

7. Други оповестявания

7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица

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

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

През 2022 г. е увеличен капитала на дъщерното дружество от 100.00 лв. на 1 550 000 лв. Дяловете са изцяло записани и платени от едноличния собственик на капитала „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

Дружеството е предоставило заем на дъщерното си предприятие „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД при следните условия на договора:

Заеми, предоставени на свързани лица - данни				
Кредитополучател	Валута	Л. %	Падеж	Обезпечения, гаранции
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	BGN	2.00%	20/08/2023	няма

Салда на главници по заеми, предоставени на свързани лица - текуща година						
Кредитополучател	Вземания до 1 година			Вземания над 1 година		
	Брутна стойност	Обезценки	Балансова стойност	Брутна стойност	Обезценки	Балансова стойност
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	1	-	1	-	-	-
Общо	1	-	1	-	-	-

Към датата на изготвяне на настоящия отчет „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е платило изцяло дължимите главница и лихва.

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

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

През представените отчетни периоди Дружеството, има неуредени разчети с ключовия управленски персонал по повод на предоставени гаранции и начислените в края на годината възнаграждения:

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Начислени разходи за заплати и осигуровки	27	-
Задължения по неизплатени възнаграждения	3	-
Получени гаранции през годината	-	7
Задължения по гаранции от членове на СД	7	12

7.2 Цели и политика на ръководството по отношение на управление на риска

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 не е използвало привлечени средства за дейността си, поради което не е било 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.

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, както е посочено по-долу:

Групи финансови активи – балансови стойности	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Пари и парични еквиваленти	620	4 999
Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	1 550	-
Финансови активи по справедлива стойност	43	-
Търговски и други вземания	19	1
	2 232	5 000

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.

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2022 г. е, както следва:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
Задължения към доставчици	5	-	-	-	5
Задължения към персонал и осигурители	3	-	-	-	3
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	1	-	-	-	1
Задължения по гаранции от членове на СД	-	-	7	-	7
Други задължения	5	-	-	-	5
	14	-	7	-	21

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2021 г. е, както следва:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
Задължения по гаранции от членове на СД	-	-	-	12	12
	-	-	-	12	12

8. Оценяване по справедлива стойност

8.1 Справедливи стойности на финансовите инструменти

Оценяване по справедлива стойност

Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

8.2 Определяне на справедливата стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2022 г.

	Ниво 1 (‘000) BGN	Ниво 2 (‘000) BGN	Ниво 3 (‘000) BGN	Общо (‘000) BGN
Активи				
Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	-	43	43
Нетна справедлива стойност	-	-	43	43

Към 31.12.2022 г. Дружеството притежава борсово търгуеми акции, емитирани от български публични дружества. Поради липса на активна търговия с финансовите инструменти, в които е инвестирало Дружеството, към датата на отчета те са оценени чрез използване на метода на нетната балансова стойност на активите на дружествата емитенти. Данните за оценка на акциите са взети от публикуваните от дружествата емитенти междинни финансови отчети за последното тримесечие на 2022 г.

Движение на справедливите стойности в ниво 3

(‘000) BGN	Капиталови инструменти
Салдо към 31.12.2021	-
Придобити	2 696
Освободени	
Трансфер от и в други групи	
Отчетени печалби и загуби вследствие на преоценки /нето/	(2 653)
Салдо към 31.12.2022	43

9. 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.

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

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

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

Дружеството не се е възползвало от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

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/.

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

Няма данни за въздействие върху дейността на дружеството през 2022 г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

Ефект от военен конфликт в Европа

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

Дружеството, но е предприело необходимите мерки за да ограничи потенциалните негативни ефекти и да защити интересите на заинтересованите лица (акционери, контрагенти и др.).

Анализ на макроикономическата среда

През 2022 г. възстановяващата се от пандемията световна икономика беше изправена пред нови рискове от скока на цените на енергията след нахлуването на Русия в Украйна. Конфликтът изстреля цените на петрола до 100 долара за барел през първата половина на годината и предизвика трусове на пазарите, създавайки риск от нова вълна от ценови натиск на фона на вече високата инфлация. Повишаването на лихвените проценти от централните банки по света с цел ограничаване на инфлацията доведе до сравнително нормализиране на цените на горивата през втората половина на годината.

Очакванията на Международния валутен фонд са, че ескалация на конфликта в Украйна да доведе до опустошителни икономически последици на световно ниво. Освен самия конфликт, и санкциите, наложени на Русия, оказаха значително въздействие върху световната икономика и финансовите пазари със странични ефекти за други страни. Очаква се западните санкции да накарат Русия да отклони още повече сурови и рафинирани продукти от Европа към Азия.

Страховете от ескалация на конфликта накараха цените на редица суровини - от петрола и газа до пшеницата, торовете и промишлените метали, да се покачат. Покачването на цените оказа ефект в целия свят, като най-вече удари покупателната способност на семействата, за които разходите за храна и енергия представляват най-значим дял от техния бюджет.

Войната се отрази и върху българската икономика като доведе до забавяне във веригите за доставка на суровини и стоки и увеличи несигурността на доставките и плащанията по тях. Заради високите цени на енергията през 2022 инфлацията у нас беше 13%.

Строгите COVID ограничения в Китай, облекчени едва през декември, също оказаха влияние в световен мащаб като забавиха възстановяването на търсенето на петрол. Въпреки че се очаква Китай бавно да се възстанови през 2023 г., нарастването на случаите на коронавирус в страната и опасенията за глобалната рецесия внасят голяма доза несигурност в бъдещото търсене на стоки. В отговор на нарастващия брой на случаите на COVID в Китай, Съединените щати, Южна Корея и Япония наложиха задължителни тестове за COVID на пътуващите от Китай.

Според данни на Европейската комисия, икономиката на ЕС навлиза в 2023 г. в по-добро състояние от прогнозираното през есента на 2022 г. Според зимната междинна прогноза перспективите са за по-висок растеж през 2023 г. — 0,8 % в ЕС и 0,9 % в еврозоната. Очаква се и двете зони да избегнат с малко техническата рецесия, очаквана в началото на годината.

Въпреки това неблагоприятните условия още са налице. Потребителите и предприятията продължават да са изправени пред високи разходи за енергия, а основната инфлация (с изключение на енергията и непреработените храни) продължава да нараства през януари, 2023 г., което допълнително подкопава покупателната способност на домакинствата. Тъй като инфлационният натиск продължава, затягането на паричната политика се очаква да продължи, което спъва стопанската дейност и инвестициите.

Прогнозираният растеж в зимната междинна прогноза от 0,8 % в ЕС за 2023 г. нараства на 1,6 % за 2024 г., като за България се очаква растеж от 1,2% през 2023 г. и 2,5% през 2024 г.

Прогнозната инфлация в България за 2023 година е 7,8%. Очакванията са през 2024 година тя допълнително да падне до 4%, тъй като динамиката на цените на храните ще отслабва.

Краткосрочните показатели и данните предполагат, че инфлацията ще намалява, но постепенно, тъй като инфлацията на цените на услугите ще продължи. В условията на свит пазар на труда се очаква заплатите да продължат да растат силно и да поддържат потреблението на домакинствата.

Ръководството оценява доста вероятно повишаването на разходите на Дружеството за външни услуги и труд през 2023 г., но не предполага съществени промени в дейността на дружеството с оглед на съществуващата към момента ситуация.

10. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

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

Долуподписаните:

1. Марийка Латева, представляващ на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Тодор Александров” № 73, ет.1
2. Даниел Колев, представляващ на „Велес Акаунт“ ЕООД, ЕИК 200820961, съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД,

с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

- а) Годишният индивидуален отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
- б) Докладът за дейността към годишния индивидуален отчет за 2022 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.

Марийка Латева:

MARIKA
GEORGIEVA
A LATEVA

Digital
unterscriben von
MARIKA GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2023.03.23
12:37:55 +01'00'

Даниел Колев:

Daniel
Zlatkov
Kolev

Digitally signed by
Daniel Zlatkov
Kolev
Date: 2023.03.23
13:59:41 +02'00'

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД
ЗА 2022г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията и съдържа информация за начина, по който Политиката за формиране на възнагражденията на членовете на Съвет на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е прилагана през 2022г. Освен отразяване фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на Съвет на директорите на дружеството, доклада включва и програма за прилагане на Политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

1. 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 формиране на възнагражденията на членовете на Съвет на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е разработена съгласно разпоредбите на ЗППЦК, приета в съответствие с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. на КФН и е утвърдена от Общото събрание на акционерите. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от СД и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е приета с Протокол на Съвета на директорите от 05.05.2021г. и влиза в сила от 17.06.2021г. с приемането ѝ на Общо събрание на акционерите на същата дата.

Съгласно действащата политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, Дружеството не е създавало Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на СД не са ползвани външни консултанти.

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

Вознагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се формират от постоянно възнаграждение и/или променливо възнаграждение.

Постоянното възнаграждение се определя от Общото събрание на акционерите и заляга в сключените договори за управление.

Променливото възнаграждение е всяко допълнително плащане под формата на премии, бонуси, облаги, свързани с пенсиониране, и други материални стимули, които се дават въз основа на критерии за оценка на постигнати резултати от изпълнението на дейността на дружеството. Критериите за постигнати резултати от дейността следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и да включват и нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната дейност, цели и стратегия на дружеството.

Постоянното възнаграждение представлява достатъчно голяма част от общия размер на възнаграждението, с което позволява да не се изплаща променливо възнаграждение, в случай че критериите за постигнати резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние на дружеството.

3. 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 от Наредба № 48 на КФН допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

С решение на Общото събрание на акционерите, част от променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите може да бъде под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции или възнаграждения, основаващи се на промените в цената на акции на дружеството. Одобрението на Общото събрание са дава за всяка конкретна схема за предоставяне на възнаграждения под формата на акции на дружеството.

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, които не са изпълнителни членове, не може да включва опции върху акции.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Към момента Дружеството не е прилагало методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Принципите, които се прилагат при определяне на възнагражденията на членовете на Съвет на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД са определени в Политиката за формиране на възнагражденията.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Възнагражденията на членовете на Съвет на директорите на “Скуеър Кюб Пропъртис” АД се изплащат ежемесечно по банкова сметка.

През 2022г. на членовете на Съвет на директорите не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно и съответно не дължи вноски за осигуряване на членовете на Съвет на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

С цел постигане на стабилни финансови резултати, не по-малко от 40% от променливото възнаграждение се разсрочва за период не по-кратък от 3 години. Дружеството определя изплащането каква част от променливото възнаграждение да отложи в зависимост от относителната тежест на променливото възнаграждение спрямо постоянното. Изплащането на разсрочената част от възнаграждението се извършва пропорционално или чрез постепенно нарастване през периода на разсрочване. Дружеството има право да коригира размера и съобразно действително постигнатите резултати, за което да уведоми своевременно засегнатото лице.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

При прекратяване на договора за управление с член на СД обезщетения не се дължат.

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;

В случаите на предоставяне на променливи възнаграждения под формата на акции на дружеството, прехвърлянето на акциите в собственост на членовете на Съвета на директорите се извършва най-рано 3 години след датата на вземане на решение за предоставянето им. Опциите върху акции и всички други права за придобиване на акции не могат да бъдат упражнявани поне 3 години след тяхното предоставяне.

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;

Срока за придобиване на правата и условията за запазване на акциите след придобиването им се определят с решение на Общото събрание на акционерите.

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

Срокът на договорите за управление на членовете на Съвет на директорите е до изтичане на мандата, за който е избран всеки един от членовете в съответствие с решението на Общото събрание на акционерите.

Не са дължими обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

През 2022г. на членовете на Съвета на директорите са изплатени нетни възнаграждения в размер на 17 880.69 лв.

Други материални стимули не са изплащани.

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:

Венцислав Анжел Давидофф, в периода от 01.01.2022г. – 24.06.2022г. – 0.00 лв.

Тодор Димитров Тодоров, в периода от 01.01.2022г.–24.06.2022г. - 4 287.28лв.;

Петър Стефанов Петров, в периода от 01.01.2022г. – 24.06.2022г. – 3 696.47 лв.

Марийка Георгиева Латева, в периода от 24.06.2022г. – 31.12.2022г. -3 132.11 лв.

Юлиан Йорданов Арабаджийски, в периода от 24.06.2022г. – 31.12.2022г. 3 632.72 лв.

Трайче Здравковски, в периода от 24.06.2022г. – 31.12.2022г. - 3 132.11 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Няма такива.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Няма такива.

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 платено и/или начислено обезщетение по повод прекратяване функциите на член на СД.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Не са получавани непарични облаги от членовете на СД.

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;

Не са предоставяни такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) 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.

б) 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.

в) 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.

г) 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 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;

Виж Приложение 1

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;

През 2022г. не е била упражнявана възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнаграждения 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 2022г. не са настъпвали отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнаграждения във връзка с извънредни обстоятелства.

Програма за прилагане на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Скуеър Кюб Пропъртис” АД за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на “Скуеър Кюб Пропъртис” АД принципи, относно изплащането на възнаграждения, тъй като счита, че към настоящия момент те са ефективни. Членовете на СД приемат, че при необходимост от промяна на Политиката за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на 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.

Година*	2020	Изменение 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021	Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022	Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	0.00 лв.	0%	7,343.72 лв.	100%	24,036.36 лв.	227.30%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	0.00 лв.	0%	2,447.90 лв.	100%	8,012.12 лв.	63.65%
Резултати на дружеството /печалба/	(18,008.68)	(100%)	(45,919.47)	(154.99%)	(2,758,383.86)	(5907.00%)
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време** на служители в дружеството, които не са директори за година	2,505.48 лв.	100%	9,325.05 лв.	272.19%	9,830.72 лв.	5.42%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време** на служители в дружеството, които не са директори за година	2,505.48 лв.	100%	9,325.05 лв.	272.19%	9,830.72 лв.	5.42%

*Дружеството е основано през 2020 г., поради което не оповестява данни за 2018 и 2019 г.

** Възнаграждение на директор за връзка с инвеститорите, назначен на трудов договор за 1 ч. дневно.

Представяващ,
Марийка Латева

MARIKA
GEORGIEVA
LATEVA
Digital unterschrieben
von MARIKA
GEORGIEVA LATEVA
Datum: 2023.03.23
12:38:33 +01'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Акционерите на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД (Дружеството), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2022 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2022 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз

Основание 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 сме независими от СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД 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), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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.

1. **Инвестиции в дъщерни предприятия** виж 6.2.1 *Инвестиции в дъщерни предприятия*
2. **Разходи за последваща оценка на финансови активи** виж 6.1.3 *Финансови разходи*

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Дружеството отчита инвестиция в дъщерно дружество Скуеър Кюб Венчърс ЕООД в размер на 1550 хил. лв., което представлява над 69 % от активите. Дружеството признава в отчета си инвестициите в дъщерни предприятия по цена на придобиване, намалена със загуби от обезценка.	в тази област нашите одиторски процедури включиха разглеждане и оценка на направения от дружеството анализ на инвестицията в Скуеър Кюб Венчърс ЕООД и нейната очаквана възвращаемост; преглед и оценка на анализа за наличие на индикатори за обезценка на инвестицията; преглед и оценка на пълнотата и уместността на оповестяванията във финансовия отчет на инвестицията и информацията относно прилаганите счетоводни политики.
Дружеството отчита разходи за преоценка на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 2 653 хил. лв., което представлява над 96 % от разходите. За нас оценката на тези активи е ключов одиторски въпрос, поради същественото влияние върху отчета за доходите и сложността на съществените приблизителни оценки при определяне на справедливата им стойност.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката и основните допускания на ръководството; проверихме верността на входящите данни; тествахме коректността на отчитане на загубата от промяната на справедливата стойност; оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството .

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет. Финансовият отчет на дружеството е изготвен на принципа на действащото предприятие. Използването на този принцип е подходящо, освен ако ръководството възнамерява да ликвидира дружеството или да прекрати дейността му, или няма друга реална алтернатива, освен да го направи.

Въз основа на нашия одит на финансовите отчети на Дружеството, ние установихме че Дружеството е с регистриран капитал в размер на 5 052 хил. лв. и към 31 декември 2022 собствения капитал на дружеството възлиза на 2 230 хил. лв. В резултат на което чистата стойност на активите на дружеството е под размера на вписания капитал, което поражда съществена несигурност, която може да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството до продължи да функционира.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС. 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. 13 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 Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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 година 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, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Свързани лица и сделки със свързани лица 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, завършваща на 31.12.2022., 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, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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, завършваща на 31.12.2022, 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, 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 съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

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

- Николай Полинчев е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2022 г. на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД, от общото събрание на акционерите, проведено на 24-06-2022, за период от една година
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2022 г. на Дружеството представлява втори 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.
 - Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
 - Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
 - За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален 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 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 индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за годината, завършваща на 31.12.2022 година, приложен в електронния файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20221231-BG-SEP.zip, 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 индивидуален 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 894500JKVS9GLVK8EM52-20221231-BG-SEP.zip 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, завършваща на 31.12.2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20221231-BG-SEP.zip, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, 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, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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 за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз 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 да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД 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 по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

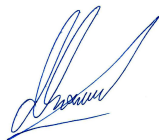
Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 23 март 2023 г.



Digitally signed
by Nikolay
Polinchev, CPA
684

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за 2022 г

Отговорности на одитора за одита на финансовия 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 отклонения 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, 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, имащ 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 относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира 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 стоящите в основата 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 свързаните с това 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.

ДО

Акционерите на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният: Николай Михайлов Полинчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 684 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **и декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за 2022 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че**

съм отговорен за одит ангажимента от свое име.

С настоящото удостоверявам, че както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за 2022 година, издаден на 23 март 2023 година:

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 7 Свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя 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 мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен

в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2022 , с дата 23 март 2023 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 моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 23 март 2023 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

23 март 2023 г.

Гр София

За регистрирания одитор _____



Digitally signed
by Nikolay
Polinchev, CPA
684

Николай Полинчев

Лична информация

Име

МАРИЙКА ГЕОРГИЕВА ЛАТЕВА

Адрес

Телефон

E-mail

Националност

Дата на раждане

Трудов стаж

- 05/1977 – 03/1983 програмист в българския изследователски център по енергийна икономика "Енергопроект".
- 003/1983 – 12/1986 Анализатор-програмист в българска фирма за износ "Булгарплодекспорт".
- 05/1990 – 01/2004 Анализатор-програмист в американската корпорация "Sigma-Aldrich" - клон в град Букс SG/Швейцария.
- 01/2004 – 01/2010 Старши анализатор- програмист,ръководител на група и проекти в американската корпорация Sigma-Aldrich - клон в град Букс, Швейцария.
- от 01/2010 – пенсионерка.

ОБРАЗОВАНИЕ И ОБУЧЕНИЕ

- 09/1970 – 05/1975 Университет за национално и световно стопанство, ИТ специалност "Машинна обработка на икономическата информация" като програмист-организатор.
- 1978 – 1979 „Приложна математика" (магистратура) в Технически университет София.

Езици

Български: майчин език.

Немски: много добър писмен и говорим.

Английски: добър писмен и говорим.

ЕВРОПЕЙСКИ ФОРМАТ НА АВТОБИОГРАФИЯ



Лична информация

Собствено(и) име(на) / Фамилия(и)

Надежда Асенова

Телефон

E-mail

Националност

В момента живее в

Сфера на работа

Управление на човешки ресурси, администриране на персонала и възнагражденията

Трудов стаж

Дати

Май 2017 – до момента

Заемана длъжност или позиция

Директор, връзки с инвеститорите

Име на работодателя

Фючърс Кепитал АД

Населено място

София

Вид на дейността или сферата на работа

- *планират, управляват и координират финансовите операции на предприятието или организацията;*
- *определят и управляват бюджети, контролират разходите и осигуряват ефективно използване на ресурсите;*
- *установяват и управляват оперативни и административни процедури; - планират и управляват ежедневни операции;*
- *контролират подбора, обучението и работата на персонала; - представляват предприятието или организацията при преговори на срещи, семинари, публични изслушвания и форуми*

Дати Заемана длъжност или позиция Име на работодателя Населено място Вид на дейността или сферата на работа	Май 2017 – до момента <u>Директор, връзки с инвеститорите</u> Би Джи Ай Груп АД София • <i>планират, управляват и координират финансовите операции на предприятието или организацията;</i> • <i>определят и управляват бюджети, контролират разходите и осигуряват ефективно използване на ресурсите;</i> • <i>установяват и управляват оперативни и административни процедури; - планират и управляват ежедневни операции;</i> • <i>контролират подбора, обучението и работата на персонала; - представляват предприятието или организацията при преговори на срещи, семинари, публични изслушвания и форуми</i>
Дати Заемана длъжност или позиция Име на работодателя Населено място Вид на дейността или сферата на работа	Януари 2015г. - до момента <u>Експерт ТРЗ и управление човешки ресурси</u> БАНД – консултации и управление ООД София • <i>Администриране на трудови възнаграждения, обработка отсъствия, начисления и удържки. Изготвяне на всички необходими справки за счетоводни начисления. Изготвяне и подаване на декларация обр. 1 и обр. 6.</i> • <i>Онлайн разплащания на данъчно осигурителни задължения и възнаграждения.</i> • <i>Координация и пряко участие в процеса на набиране, подбор и избор на кандидати: изготвяне на обяви, селекция по документи, организиране и провеждане на интервюта, изготвяне на оферти за работа, комуникация с и консултиране на одобрените кандидати.</i> • <i>Участие в разработването на вътрешно - фирмените правила в областта на човешките ресурси (ПВТР, ПРЗ);</i> • <i>Изготвяне на оферти за работа, трудови договори и допълнителни споразумения</i> • <i>Администриране на целия процес - изготвяне на документи по възникване, промяна и прекратяване на трудовите правоотношения; Изготвяне и подаване на уведомления по чл. 62 от КТ.</i> • <i>Изготвяне длъжностно и поименно щатно разписание съобразно нуждите от работни места в структурата на фирмата и изискванията на НКПД и минималния осигурителен праг по дейности и длъжности.</i> • <i>Контрол на социалните разходи на фирмата (ваучери и карти за транспорт);</i> • <i>Консултиране и предоставяне информация по искане на ръководителите на компанията относно персонала и трудовите правоотношения;</i>

	• <i>Представява дружеството пред ИТ,НАП и НОИ при извършвани проверки и отговаря за изпълнението на направени предписания;</i> • <i>Изготвяне на длъжностни характеристики на служителите в дружеството;</i> • <i>Участие в оценката на годишното представяне на служителите;</i> • <i>Онлайн разплащания на данъчно осигурителни задължения и възнаграждения.</i>
Дати	Февруари 2016 - Май 2017г.
Заемана длъжност или позиция	Директор, връзки с инвеститорите
Име на работодателя	АЛФА БЪЛГАРИЯ АД
Населено място	София
Вид на дейността или сферата на работа	• <i>планират, управляват и координират финансовите операции на предприятието или организацията;</i> • <i>определят и управляват бюджети, контролират разходите и осигуряват ефективно използване на ресурсите;</i> • <i>установяват и управляват оперативни и административни процедури; - планират и управляват ежедневни операции;</i> • <i>контролират подбора, обучението и работата на персонала; - представляват предприятието или организацията при преговори на срещи, семинари, публични изслушвания и форуми</i>
Дати	Януари 2008г. – Декември 2015г.
Заемана длъжност или позиция	<u>Специалист, управление човешки ресурси</u> <u>Специалист, ТРЗ</u>
Име на работодателя	Банд – консултации и управление ООД
Населено място	София
Вид на дейността или сферата на работа	• <i>Администриране на трудови възнаграждения, обработка отсъствия, начисления и удръжки. Изготвяне на всички необходими справки за счетоводни начисления.Изготвяне и подаване на декларация обр. 1и обр. 6.</i> • <i>Онлайн разплащания на данъчно осигурителни задължения и възнаграждения.</i> • <i>Администриране на целия процес - изготвяне на документи по възникване, промяна и прекратяване на трудовите правоотношения; Изготвяне и подаване на уведомления по чл. 62 от КТ.</i>
Дати	Ноември 2006 – Август 2007
Заемана длъжност или позиция	<u>Офис мениджър</u>
Име на работодателя	Рекламна агенция „ Маг Адвъртайзинг“ АД

Населено място	София
Вид на дейността или сферата на работа	Реклама
Дати	Септември 2006 – Ноември 2006
Заемана длъжност или позиция	<u>Организационен секретар</u>
Име на работодателя	КТ „Подкрепа“
Населено място	София
Вид на дейността или сферата на работа	Синдикална организация

Дати	Април 2003 – Януари 2006
Заемана длъжност или позиция	<u>Анкетьор</u>
Име на работодателя	Институт за социологически и маркетингови изследвания “МВМД”
Населено място	София
Вид на дейността или сферата на работа	<i>Провеждане на социологически изследвания</i>

Образование и обучение

Дати	Септември 2006 – Май 2008	
Наименование на придобитата квалификация	<u>Управление на човешки ресурси</u>	
Име и вид на обучаващата или образователната организация	УНСС	
Населено място		София
Ниво по националната класификация	Магистър	
Дати	Септември 2001 – Декември 2005	
Наименование на придобитата квалификация	<u>Социология</u>	
Име и вид на обучаващата или образователната организация	УНСС	
Населено място	София	
Ниво по националната класификация	Бакалавър	
Дати	Септември 1996 - Юни 2001	

Наименование на придобитата квалификация

Име и вид на обучаващата или образователната организация

Населено място

Ниво по националната класификация

Допълнителни курсове

Лични умения и компетенции

Майчин Език:

Чужд (и) език (езици)

Компютърни умения и компетенции

Други умения и компетенции

Свидетелство за управление на МПС

Допълнителна информация

Математика с разширено изучаване на испански език

90 СОУ Хосе де Сан Мартин

София

Средно Училище

1. Сертификат за успешно завършен курс по английски език по система New Headway – Intermediate – B1, София
2. Сертификат за успешно завършен курс по английски език по система New Headway – Intermediate – B2, София

Български

	Разбиране	Говорене	Писане
Английски	Средно	Средно	Средно
Испански	Средно	Начално	Начално

- Microsoft Office - Word, Excel, PowerPoint, Access;
 - Outlook;
 - Мсофт – Стил ТРЗ и Личен състав
 - Mfiles – система за съхранение на документи
- Работа с ел. подпис, ел. банкиране

Адаптивност към различни ситуации, инициативност, енергичност, добра комуникативност, способност за поемане на отговорности, отлична работа в екип.

В

Отговорна личност, отворена към нови предизвикателства, отдадена на работата, с мотивация и желание за кариерно развитие.



Цветелина Илиева Петкова

Професионален опит

ЮНИ 2021 - ДО МОМЕНТА

Счетоводител, "БАНД - консултации и управление" ООД

София, Бизнес сектор: Счетоводство/Финанси, Размер на компанията: 20 - 50

Осъществяване на текуща счетоводната дейност, изготвяне на ДДС декларации, VIES, Intrastat и статистически декларации, съставяне финансови отчети, изготвяне на справки и декларации, регламентирани в данъчното законодателството на Република България, комуникация с клиенти, банки и данъчна администрация.

МАРТ 2019 - ФЕВРУАРИ 2021

Счетоводител, "БГ ПАК 2000" ООД

Добрич, Бизнес сектор: Търговия, Размер на компанията: до 5

Осчетоводяване на счетоводни документи, издаване на фактури, следене разплащания с доставчици и клиенти, изготвяне на ДДС декларация, възстановяване на ДДС, съставяне на междинни и годишни финансови отчети.

ДЕКЕМВРИ 2012 - ФЕВРУАРИ 2019

Счетоводител, Счетоводна къща "Велинов Одит" ЕООД

гр. София, Бизнес сектор: Счетоводство/Финанси, Размер на компанията: 5 - 10

Осчетоводяване на счетоводни документи, изготвяне на ДДС декларации, VIES, Intrastat и статистически декларации, съставяне на междинни и годишни финансови отчети, изготвяне на справки и декларации, регламентирани в данъчното законодателството на Република България, комуникация с клиенти, банки и проверяващи органи.

Образование

ОКТОМВРИ 2007 - ЮНИ 2011

Счетоводство и контрол, Икономически университет

Варна, Степен/Ниво: Бакалавър

Описание/основни предмети: Основи на счетоводството, банково счетоводство, бюджетно счетоводство, пенсионно и застрахователно счетоводство, финансов анализ, финансов контрол.

СЕПТЕМВРИ 2003 - МАЙ 2007

Гимназия с преподаване на чужди езици "Йордан Радичков"

Видин, Степен/Ниво: Средно Училище

Описание/основни предмети: Английски език.

Контакти

Езици

Майчин Език: Български

Езици: Английски (Средно)

Умения

Компютърни умения: Microsoft office, Internet

Счетоводни софтуери (ACCOUNT, FAKT, ABAC, Microinvest Delta Pro, АЖУР)

Умения: Организираност, старателност, коректност, мотивираност, спазване на срокове, работа в екип.

Свидетелство за управление на МПС, категория: В

Езици

Майчин Език: Български

Английски: Разбиране (Средно), Говорене (Средно), Писане (Средно)

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Долуподписаната, **НАДЕЖДА АЛЕКСАНДРОВА АСЕНОВА**, ЕГН: [REDACTED],
предложена за независим член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД,
ЕИК: 206088646,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

1. не съм изпълнителен член на орган на управление или контрол или служител на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
2. не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
3. не съм член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. не съм свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

подпис:


НАДЕЖДА АЛЕКСАНДРОВА АСЕНОВА

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Долуподписаната, **ЦВЕТЕЛИНА ИЛИЕВА ПЕТКОВА**, ЕГН [REDACTED] предложена за независим член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК: 206088646,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

1. не съм изпълнителен член на орган на управление или контрол или служител на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
2. не съм лице, което е в трайни търговски отношения с „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
3. не съм член на орган на управление или контрол, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. не съм свързано лице с друг член на орган на управление или контрол или с член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

подпис:



ЦВЕТЕЛИНА ИЛИЕВА ПЕТКОВА

ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД ЗА 2022 Г.

Настоящият доклад за дейността на Одитния комитет на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е изготвен на основание чл.108, ал.1, т.8 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), във връзка с приключване на работата по съставянето, приемането и одита на Финансовия отчет на Дружеството за 2022г.

1. Процеси на финансово отчитане

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има счетоводна политика, изготвена съгласно Закона за счетоводство и в съответствие с МСС за финансово отчитане, която е утвърдена от представляващия Дружеството. През 2022г. Ръководството е прилагало последователна счетоводна политика, както в индивидуалния си финансов отчет, така и в консолидирания отчет на групата и е осъществявало непосредствен контрол върху процесите по финансово отчитане в Дружеството.

Дружеството изготвя и предоставя финансовите си отчети на база на МСФО, приети в ЕС. Дружеството съставя междинни и годишни индивидуални и консолидирани финансови отчети.

Дружеството има утвърден индивидуален сметкоплан, като счетоводните регистри се водят аналитично. Това дава възможност на Ръководството във всеки един момент да разполага с подробна информация, която да подпомага контрола върху отделните елементи на финансовите отчети.

Дружеството е приело за прилагане всички нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от Европейската комисия, които имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството и са задължителни за прилагане за годишния период.

През отчетния период одитният комитет регулярно получаваше необходимата информация, която може да бъде оценена като разбираема и надеждна.

През целия отчетен период одитният комитет имаше възможност текущо да обсъжда с главния счетоводител всички въпроси и проблеми на финансовата отчетност, както и да получава допълнителна информация и разяснения по поставени въпроси.

Одитният комитет имаше възможност да се запознае, да анализира и да обсъди с Дружеството и независимия одитор констатациите и препоръките от одита на междинните и годишните финансови отчети.

В заключение може да се отбележи, че на одитния комитет не са му известни факти или обстоятелства, които да имат съществено и значимо негативно влияние или да компрометират процеса на финансово отчитане в Дружеството.

Във връзка с процесите по финансово отчитане, дейността на одитния комитет може да се обобщи, както следва:

През отчетната 2022г. одитният комитет наблюдава текущо счетоводното отчитане на сделките и събитията, процеса по изготвяне на междинните финансови отчети, както и годишните индивидуални и консолидирани отчети към 31.12.2022г., които дават подробна информация за резултатите за дейността на дружеството и отразява състоянието на дружеството, в съответствие с МСС и МСФО.

Одитният комитет проведе среща с независимия одитор, целта на която бе да се направи преглед на окончателния ГФО за 2022г. и годишния доклад за дейността за 2022 г. Обсъдени са направените от отговорния одитор съществени констатации по обекта на одита, както и проекта на одиторския доклад. Одитният комитет направи преглед на представените писма на ръководството на Дружеството до външния одитор към ГФО за 2022г. и не се установени несъответствия.

Финансово-счетоводният отдел регулярно предоставя финансова информация на ръководството на дружеството. Същата е разбираема, надеждна, отразява особеностите на дружеството и е в съответствие с МСФО приети от ЕС. Дружеството изготвя Отчет за финансово състояние, Отчет за всеобхватен доход, Отчет за промените в собствения капитал, Отчет за паричните потоци и Пояснителни бележки, даващи подробна информация за резултатите от дейността. Дружеството изготвя своите финансови отчети на принципа на действащо предприятие. Финансово-счетоводните отчети и допълнителните справки, предоставяни на ръководството на Дружеството, осигуряват необходимата информация за вземането на ефективни управленски решения.

2. По отношение на системите за вътрешен контрол в Дружеството

В дружеството съществува изградена и действаща структура за вътрешен контрол, която подпомага дейността на управленския персонал. Контролната среда като цяло е ефективна и работи въз основа на вътрешни правила и процедури, изградени и възприети от дружеството. Органите на управление на Дружеството са определили срокове за изготвянето на финансови отчети и отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

За 2022г. независимият финансов одитор и одитният комитет на Дружеството нямат отрицателни бележки и становище по прилагането на действащите в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД практики на вътрешния контрол.

По отношение на системата за вътрешен контрол, дейността на одитния комитет може да се обобщи, както следва:

- Одитният комитет извърши наблюдение на ефективността на системата за вътрешен контрол в Дружеството, Структурата на управление и разпределението на отговорности, извърши наблюдение на контролната среда, направи преглед на взаимодействието между отделните звена за контрол в Дружеството.

Въз основа на извършените процедури, одитният комитет счита, че системата за вътрешен контрол е надеждна и осигурява добро качество на финансова отчетност и подпомага дейността на ръководния персонал за вземането на решения за управлението на финансовите ресурси.

3. По отношение на системите за управление на рисковете

Одитният комитет се запозна със системите за управление на рисковете, както и с политиките на Дружеството по управление на рисковете. Политиката за управлението на рисковете, както и нейната актуализация е приоритет на ръководството.

Според одитния комитет съществени потенциални рискове за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД са: лихвен риск и ликвиден риск.

Бяха идентифицирани и оценени основните рискове, на които е изложено Дружеството. Ръководството представя детайлна информация относно всички идентифицирани рискове, на които е изложено Дружеството във финансовите отчети и докладите за дейността. Одитният комитет констатира, че през 2022г. е осъществено ефективно управление на рисковете, на които е изложено Дружеството, чрез прилагане на система за тяхното

идентифициране, прогнозиране и контролиране, като своевременно се предприемат превантивни и коригиращи действия.

4. Наблюдаване на независимия финансов одит

Одитният комитет проследи работата на избрания независим одитор и потвърждава, че независимия финансов одит за 2022 г. е проведен законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията за независим финансов одит.

5. Преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона

Извършеният преглед на независимостта на регистрирания одитор показва, че избраният одитор изцяло покрива изискванията за независимост на регистрирания одитор.

Одитният комитет препоръчва на Общото събрание на акционерите на Дружеството да избере за проверка и заверка на ГФО за 2023 г. регистриран одитор Николай Полинчев, диплом №0684.

Настоящият доклад е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона на независимия финансов одит и Правилника за работа на одитния комитет на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД и е приет единодушно на заседание на одитния комитет.

Настоящият доклад е предназначен само и единствено за общото събрание на акционерите на Дружеството. Докладът не може да бъде представян или разпространяван на други адресати под каквато и да е форма, без изрично съгласие на одитния комитет на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД .

Председател на одитния комитет:	Петя Вълкова
Членове:	Камелия Агонцева
	Евгения Друмева



„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

СОФИЯ, АПРИЛ, 2023 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за финансовото състояние	3
Консолидиран отчет за паричните потоци	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Пояснителни бележки към консолидиран годишен финансов отчет	6-34
Консолидиран Доклад за дейността	35-51
Декларация за корпоративно управление	52-55
Декларация от отговорните лица, съгласно чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	57
Доклад на независимия одитор	

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31.12.2022**

	<i>Прил</i>	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000
Разходи за външни услуги	6.1	(38)	(22)
Разходи за персонала	6.2	(38)	(17)
(Загуба) от дейността		(76)	(39)
Финансови разходи	6.3	(2 704)	(7)
(Загуба) преди данъци		(2 780)	(46)
Разход/(Икономия) от данъци	6.4	19	-
(Загуба) за годината		(2 761)	(46)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция	6.9	(0,546)	(0,009)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		(2 761)	(46)

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.
Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.04.2023 г.

Марийка Латева
Изпълнителен директор

Даниел Колев,
Велес Акаунт ЕООД

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 30 април 2023 г.
Регистриран одитор, Николай Полинчев, № 0684

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2022 г.

	Прил	31.12.2022 г. BGN'000	31.12.2021 г. BGN'000
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Активи по отсрочени данъци	6.4	19	-
<i>Общо нетекущи активи</i>		19	-
<i>Текущи активи</i>			
Търговски и други вземания	6.5	18	-
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	6.6	1 549	-
Парични средства и еквиваленти	6.7	662	5 000
<i>Общо текущи активи</i>		2 229	5 000
ОБЩО АКТИВИ		2 248	5 000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	6.8	5 052	5 052
Финансов резултат	6.9	(2 825)	(64)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		2 227	4 988
ПАСИВИ			
<i>Текущи пасиви</i>			
Търговски и други задължения	6.10	21	12
ОБЩО ПАСИВИ		21	12
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		2 248	5 000

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.
Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.04.2023 г.

Марийка Латева
Изпълнителен директор

Даниел Колев,
Велес Акаунт ЕООД

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 30 април 2023 г.

Регистриран одитор, Николай Полинчев, № 0684

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД
за годината, завършваща на 31.12.2022

	<i>Прил</i>	2022 г. BGN'000	2021 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(33)	(21)
Плащания на персонала и осигуряване		(35)	(20)
Други постъпления /плащания нето		(67)	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност		(135)	(41)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания, свързани с финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно		(4 203)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна		(4 203)	-
Парични потоци от финансовата дейност		-	-
Изменение на парични средства и еквиваленти		(4 338)	(41)
Парични средства и еквиваленти на 01.01.		5 000	5 041
Парични средства и еквиваленти на 31.12.	6.7	662	5 000

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.04.2023 г.

Марийка Латева
Изпълнителен директор

Даниел Колев,
Велес Акаунт ЕООД

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 30 април 2023 г.
Регистриран одитор, Николай Полинчев, № 0684

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31.12.2022

	Прил	Записан капитал	Натрупани печалби/ (загуба)	Общо
Салдо на 01.01.2021 г.		5 052	(18)	5 034
Всеобхватен доход		-	-	-
Печалби / (загуби)		-	(46)	(46)
Салдо на 31.12.2021 г.	6.8	5 052	(64)	4 988
Всеобхватен доход		-	-	-
Печалби / (загуби)		-	(2 761)	(2 761)
Салдо на 31.12.2022 г.	6.8	5 052	(2 825)	2 227

Приложенията са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Консолидираният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.04.2023 г.

Марийка Латева
Изпълнителен директор

Даниел Колев,
Велес Акаунт ЕООД

Финансов отчет, върху който има издаден одиторски доклад с дата: 30 април 2023 г.

Регистриран одитор, Николай Полинчев, № 0684

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Корпоративна информация

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

Предметът на дейност на Дружеството-майка е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери, управление на активи и имущество, търговско представителство и посредничество, придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица, придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти, сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му. За 2022 година Дружеството е извършвало единствено подготвителни дейности във връзка с осъществяване на неговата планирани в бъдеще операции.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 31.12.2022 г. ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидовф.

Към 31.12.2022 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2021 г. - 4).

Регулаторна рамка

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

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

Структура на икономическата група

Дружество-майка

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

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

Дъщерно дружество

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

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

Към 31.12.2022 г. дружеството майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

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

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

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

Дружеството се управлява и представлява от Марийка Латева – управител.

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

Финансовият отчет на групата Скуеър Кюб Пропъртис („Групата“) за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 28.04.2023 г.

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

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

Изявление за съответствие

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

Принципи на консолидацията

Настоящият финансов отчет е консолидиран и в него са включени индивидуалните финансови отчети на Дружеството-майка и на дъщерното предприятие (100 % собственост на Дружеството).

За целите на консолидацията финансовият отчет на дъщерното дружество е изготвен за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В настоящия консолидиран финансов отчет, отчетът на дъщерното дружество е консолидиран на база на метода на пълната консолидация.

Отговорности на ръководството

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

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

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

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

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

Принцип на действащото предприятие

Консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че дружествата в групата ще продължат дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на консолидирания финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към края на отчетния период. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Започналият в края на февруари 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна доведе до увеличаване на присъщата несигурност на оценките на ръководството. Наложените икономически санкции на Русия и другите мерки, предприети от правителствата по света, имат значителен ефект, както върху българската, така и върху глобалната икономика. Ръководството на групата допуска, че съществува вероятност дружествата в групата да бъдат засегнати непряко, както и че могат да бъдат изправени пред значителна несигурност по отношение на потенциалното въздействие на военния конфликт, например от потенциални колебания в лихвените нива, инфлация и др. На този етап ръководството на групата не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликта. Въпреки това, ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на дружествата в групата да продължат да функционират като действащи предприятия, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1 Отчетна валута

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

3.2 Признаване на приходи

Групата признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което дружествата в групата очакват да имат 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 извършваната от дружествата в групата работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

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

Приходи от дивиденди

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

Приходи от лихви

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

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба/(загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови

активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

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

3.3 Разходи

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

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

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

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

3.4 Данъци върху дохода

Текущ данък върху доходите

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

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

Отсрочен данък върху доходите

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и

- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която групата е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

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

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

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

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

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

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

3.5 Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато групата получи услугата, те се признават като разход за персонала в

печалбата или загубата. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

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

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

Групата формира единствено постоянно възнаграждение, което се определя в сключените договори. Не се формира и не 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.

Групата 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.

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

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

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

3.6 Финансови инструменти - първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

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

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

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

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

Други вземания

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през 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

Групата 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.

Методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година. При изготвянето на тези приблизителни оценки групата е взела под внимание

бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период.

Търговски вземания и договорни активи

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

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2022 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

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

Отписване на финансови активи

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

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

При сделки, при които групата нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато групата е загубила контрол върху него. Правата и задълженията, които групата запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които групата запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която групата е 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. Групата класифицира финансовите си пасиви в следната категория:

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Групата 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 групата: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по получени депозити.

Отписване на финансови пасиви

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

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

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

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

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

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

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

3.7 Оценяване на справедлива стойност

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

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката.

Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

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

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

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

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

Групата използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на

подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

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

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

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, групата преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

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

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

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

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

3.8 Капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като 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 дивиденди и непарични разпределения към собствениците

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

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

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

3.9 Парични средства и парични еквиваленти

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

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

4 Промени в счетоводните политики и оповестявания

4.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на групата са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2022 г.:

За първи път през 2022 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на групата. Групата не е приела стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – Изменения в МСС 37

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги включват, както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на групата.

Препратка към Концептуалната рамка – Изменения в МСФО 3

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации – Препратка към Концептуалната рамка*. Измененията са предвидени да заменят препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*, публикувана през 1989 г., с препратка към *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, публикувана през март 2018 г. без съществени промени в изискванията. Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 Налози, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на групата.

Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16

През май 2020 г. СМСС публикува Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на групата.

Годишни подобрения в МСФО 2018-2020

МСФО 9 Финансови инструменти – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от

кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на групата.

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които избера да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на групата.

МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Групата.

4.2 Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет са публикувани и следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2022 г., и не са били приложени от по-ранна дата от дружествата в групата:

- МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки в сила от 1 януари 2023 г.;
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка в сила от 1 януари 2023 г.;

- Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие Тези изменения все още не са приети от ЕС.

Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

4.3 Промени в счетоводната политики

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

5 Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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

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

5.1 Изчисление на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми, търговски и други вземания

За изчисляване на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9 групата използва информация, ориентирана към бъдещето. Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите активи. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на дружествата в групата и паричните потоци, които те очакват да получат в действителност. Към 31 декември 2022 г. по преценка на Ръководството не са начислявани очаквани кредитни загуби.

5.2 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Подробности относно методите за определяне на справедливата стойност на финансовите активи в настоящия отчет са посочени в т. 8 по-долу.

6. Допълнителна информация към статиите на консолидирания финансов отчет
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

6.1 Разходи за външни услуги

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	(6)	(5)
Консултантски и други професионални услуги	(26)	(13)
Одит	(6)	(4)
	(38)	(22)

6.2 Разходи за персонала

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Разходи за заплати	(34)	(16)
Социални осигуровки и надбавки	(4)	(1)
	(38)	(17)

Към 31.12.2022 г. персоналет на Групата е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор (2021 г.: 4 човека, в т.ч. 1 човек на трудов договор).

6.3 Финансови разходи

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансовите активи	(2 653)	-
Разходи по валутни преоценки	(3)	-
Такси и комисионни на инвестиционни посредници	(26)	-
Банкови такси и комисионни	(22)	(7)
	(2 704)	(7)

6.4 Разходи да данъци от печалбата/Активи по отсрочени данъци

	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Печалба (загуба) преди облагане	(2 780)	(46)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	19	-
Разходи за данъци върху печалбата	19	-

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2022 г. е 10% (2021 г.: 10%). През 2023 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

За годината, завършваща на 31.12.2022, Групата е реализирала загуба.

През отчетния период движението на данъчните временни разлики е, както следва:

Временна разлика	Движение на отсрочените данъци							
	В началото на периода		Увеличение		Намаление		В края на периода	
	Дан. осно ва	Времен на разлика	Дан. осно ва	Времен на разлика	Дан. осно ва	Времен на разлика	Дан. осно ва	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Неизплатени възнаграждения на физически лица			7	1			7	1
Данъчни загуби	-	-	180	18	-	-	180	18
Отсрочени данъци (нето)	-	-	187	19	-	-	187	19

През 2021 г. Групата не е признавала отсрочени данъчни активи по отношение на данъчната загуба с право на приспадане.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

6.5 Търговски и други вземания

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Средства по клиентска сметка при инвестиционен посредник	18	-
	18	-

6.6 Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбите или загубите

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Капиталови инструменти, в т.ч.:		-
Борсови капиталови инструменти	43	
Дялове в инвестиционен фонд	1 506	-
	1 549	-

През 2022 г. Дружеството-майка купува борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти. Стойността на придобиване на финансовите инструменти е 2 696 хил. лв. Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на финансовите инструменти е определена чрез използване на метода на нетната балансова стойност на активите. Още информация може да бъде намерена в бележка 8.

През 2022 г. дъщерното дружество купува дялове в чуждестранен инвестиционен фонд на стойност 1 506 хил. лв. (770 хил. евро). Преценката на ръководството е, че към 31.12.2022 г. стойността на придобиване на ценните книжа съвпада със справедливата им стойност.

6.7 Парични средства и еквиваленти

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Парични средства в брой	7	-
Безсрочни банкови депозити	655	5 000
	662	5 000

Към 31.12.2022 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 662 хил. лв. (2021 г.: 5 000 хил. лв.). Паричните средства в безсрочни банкови депозити не се олихвяват.

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

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

Паричните потоци се представят в хиляди лева.

6.8 Записан капитал

Към 31.12.2022 г., записаният капитал на Дружеството-майка 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 31.12.2022 г. акционерната структура е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2022 '000	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.202 1 '000
235 Holdings Limited	59.98%	3 030 345	3 030	91,38%	4 616 540	4 617
STAK FX LTD	32.15%	1 623 970	1 624	-	-	-
Други лица	7.87%	397 685	398	8,62%	435 460	435
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

Към 31.12.2022 г. няма други акционери, които да притежават повече от 5% от капитала на Дружеството.

6.9 Резултати от дейността. Доход на акция.

За 2022 г. Групата е формирала текуща загуба в размер на 2 761 хил. лв (2021: 46 хил. лв.), дължаща се на загуби от промени в справедливите стойности на финансовите инструменти, платени банкови такси, комисионни на инвестиционните посредници, разходи свързани с възнаграждения на персонала, разходи за външни услуги - консултантски услуги и такси за КФН, БФБ, Централен депозитар и др.

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Печалба/(Загуба) за периода	(2 761)	(46)
Среднопретеглен брой акции	5 052	5 052
Основен доход на акция в лв.	(0,547)	(0,009)

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

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Издадени акции в началото на периода	5 052 000	5 052 000
Издадени акции през периода	-	-
Брой акции в края на периода	5 052 000	5 052 000
Среднопретеглен брой	5 052 000	5 052 000

6.10 Търговски и други задължения

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	5	-
Задължения към персонал и осигурители	3	-
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	1	-
Задължения по гаранции от членове на СД	7	12
Други задължения	5	-
	21	12

7. Свързани лица

7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица

Групата е свързано лице с ключовия управленски персонал. Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка. Ако не е изрично упоменато, транзакциите с ключов управленски персонал не са извършвани при специални условия. Разчетните суми обикайно се изплащат по банков път.

През представените отчетни периоди Дружеството, има неуредени разчети с ключовия управленски персонал по повод на предоставени гаранции и начислените в края на годината възнаграждения:

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN '000	BGN '000
Начислени разходи за заплати и осигуровки	27	-
Задължения по неизплатени възнаграждения	3	-
Задължения по гаранции от членове на СД	7	12

7.2 Цели и политика на ръководството по отношение на управление на риска

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена 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 групата би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

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

Валутен риск

Всички сделки на Групата се осъществяват в български лев или евро. Няма осъществени транзакции, деноминирани във валута различна от български лев или евро, поради което групата не е изложена 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

Групата не е използвала привлечени средства за дейността си, поради което не е била изложена на лихвен риск, свързан с повишаване или намаляване на разходи по лихвени плащания.

Пазарен риск, свързан с финансови инструменти

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

Кредитен риск

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

Групата 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 групата няма предоставени собствени финансови активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания групата 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 групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2022	31.12.2021
Групи финансови активи – балансови стойности	BGN '000	BGN '000
Пари и парични еквиваленти	662	5 000
Финансови активи по справедлива стойност	1 549	-
Търговски и други вземания	18	-
	2 229	5 000

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на групата и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск групата да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност групата 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. Групата 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.

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2022 г. е, както следва:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
Задължения към доставчици	5	-	-	-	5
Задължения към персонал и осигурители	3	-	-	-	3
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	1	-	-	-	1
Задължения по гаранции от членове на СД	-	-	7	-	7
Други задължения	5	-	-	-	5
	14	-	7	-	21

Ликвидната структура на задълженията към 31.12.2021 г. е, както следва:

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
Задължения по гаранции от членове на СД	-	-	-	12	12
	-	-	-	12	12

8. Финансови инструменти

8.1 Справедливи стойности на финансовите инструменти

Оценяване по справедлива стойност

Политиката на групата е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, групата очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната им стойност.

Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Търговски и други вземания

Определянето на справедливата стойност на търговски и други вземания включва следното:

- анализ на аналитичните ведомости и отчитане на вътрешни трансформации;
- разграничаване на вземания от задължения, изключвайки презумпцията за бъдещо прихващане при вземания с различен адресат;
- оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост;
- преостойностяване на валутните вземания по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

Търговски и други задължения

Определянето на справедливата стойност на търговски и други задължения включва следното:

- пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
- открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойностяване на валутните задължения по валутен курс на съответната валута към датата на отчета.

8.2 Определяне на справедливата стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата използва наблюдаеми данни, доколкото това е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от

йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност. Не е включена информация за справедливите стойности на онези финансови активи и пасиви, за които ръководството смята, че посочените в съответните приложения преносни стойности е разумно приближение на справедливата им стойност.

31 декември 2022 г.	Ниво 1 (‘000) BGN	Ниво 2 (‘000) BGN	Ниво 3 (‘000) BGN	Общо (‘000) BGN
Активи				
Капиталови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	-	1 549	1 549
Нетна справедлива стойност	-	-	1 549	1 549

Към 31.12.2022 г. дружествата в групата притежават борсово търгуеми акции и дялове в инвестиционни фондове. Поради липса на активна търговия с борсово търгуемите акции, към датата на отчета те са оценени чрез използване на метода на нетната балансова стойност на активите на дружествата емитенти. Данните за оценка на акциите са взети от публикуваните от дружествата емитенти междинни финансови отчети за последното тримесечие на 2022 г.

Към 31.12.2022 г. ръководството е преценило, че стойността на придобиване на дяловете в инвестиционен фонд е разумно приближение на справедливата им стойност.

През 2022 г. движението на активите, отчитани на ниво 3, е както следва:

(‘000) BGN	Капиталови инструменти
Салдо към 31.12.2021	-
Придобити	4 202
Освободени	-
Трансфер от и в други групи	-
Отчетени печалби и загуби вследствие на преоценки /нето/	(2 653)
Салдо към 31.12.2022	1 549

9. 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 дружествата в групата и е израз на ангажираността на собствениците в стопанските процеси.

Целите на групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на дружествата в групата да продължат да съществуват като действащи предприятия;
- да спазва регулаторните изисквания;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата 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, групата 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.

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

В случай, че капиталовата база спадне до критичните стойности, управителния орган на групата 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 изложена групата и др.

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

10. Други съществени въпроси

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

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

Дружествата в групата са предприели всички необходими мерки, за да гарантират здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения.

Дружествата в групата не са се възползвали от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

Ефекти върху дружеството от климатични въпроси

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

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

Няма данни за въздействие върху дейността на групата през 2022 г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

Ефект от военен конфликт в Европа

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

Анализ на макроикономическата среда

През 2022 г. възстановяващата се от пандемията световна икономика беше изправена пред нови рискове от скока на цените на енергията след нахлуването на Русия в Украйна. Конфликтът изстреля цените на петрола до 100 долара за барел през първата половина на годината и предизвика трусове на пазарите, създавайки риск от нова вълна от ценови натиск на фона на вече високата инфлация. Повишаването на лихвените проценти от централните банки по света с цел ограничаване на инфлацията доведе до сравнително нормализиране на цените на горивата през втората половина на годината.

Очакванията на Международния валутен фонд са ескалацията на конфликта в Украйна да доведе до опустошителни икономически последици на световно ниво. Освен самия конфликт и санкциите, наложени на Русия, оказаха значително въздействие върху световната икономика и финансовите пазари със странични ефекти за други страни. Очаква се западните санкции да накарат Русия да отклони още повече сурови и рафинирани продукти от Европа към Азия. Страховете от ескалация на конфликта накараха цените на редица суровини - от петрола и газа до пшеницата, торовете и промишлените метали, да се покачат. Покачването на цените оказва ефект в целия свят, като най-вече удари покупателната способност на семействата, за които разходите за храна и енергия представляват най-значим дял от техния бюджет.

Войната се отрази и върху българската икономика като доведе до забавяне във веригите за доставка на суровини и стоки и увеличи несигурността на доставките и плащанията по тях. Заради високите цени на енергията през 2022 инфлацията у нас беше 13%.

Строгите COVID ограничения в Китай, облекчени едва през декември, също оказаха влияние в световен мащаб като забавиха възстановяването на търсенето на петрол. Въпреки че се очаква Китай бавно да се възстанови през 2023 г., нарастването на случаите на коронавирус в страната и опасенията за глобалната рецесия внасят голяма доза несигурност в бъдещото търсене на стоки. В отговор на нарастващия брой на случаите на COVID в Китай, САЩ, Южна Корея и Япония наложиха задължителни тестове за COVID на пътуващите от Китай.

Според данни на Европейската комисия, икономиката на ЕС навлиза в 2023 г. в по-добро състояние от прогнозираното през есента на 2022 г. Според зимната междинна прогноза перспективите са за по-висок растеж през 2023 г. — 0,8 % в ЕС и 0,9 % в еврозоната. Очаква се и двете зони да избегнат с малко техническата рецесия, очаквана в началото на годината.

Въпреки това неблагоприятните условия още са налице. Потребителите и предприятията продължават да са изправени пред високи разходи за енергия, а основната инфлация (с изключение на енергията и непреработените храни) продължава да нараства през януари, 2023 г., което допълнително подкопава покупателната способност на домакинствата. Тъй като инфлационният натиск продължава, затягането на паричната политика се очаква да продължи, което спъва стопанската дейност и инвестициите.

Прогнозираният растеж в зимната междинна прогноза от 0,8 % в ЕС за 2023 г. нараства на 1,6 % за 2024 г. За България се очаква растеж от 1,2% през 2023 г. и 2,5% през 2024 г.

Прогнозната инфлация в България за 2023 година е 7,8%. Очакванията са през 2024 година тя допълнително да падне до 4%, тъй като динамиката на цените на храните ще отслабва.

Краткосрочните показатели и данните предполагат, че инфлацията ще намалява, но постепенно, тъй като инфлацията на цените на услугите ще продължи. В условията на свит пазар на труда се очаква заплатите да продължат да растат силно и да поддържат потреблението на домакинствата.

Ръководството оценя като доста вероятно повишаването на разходите на групата за външни услуги и труд през 2023 г., но не предполага съществени промени в дейността на групата с оглед на съществуващата към момента ситуация.

11. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на групата за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

ГОДИШЕН КОСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31.12.2022

Настоящият годишен доклад за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Групата) представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и Приложения №2 и №3 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

I. Обща информация за икономическата група

Финансовият отчет на групата „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД („Групата“) за годината, приключваща на 31 декември 2022 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 28.04.2023 г.

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

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

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

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

Основната дейност на Дружеството-майка ще бъде свързана основно с управление на дъщерни дружества, създавани за изпълнението на всеки отделен инвестиционен проект, които ще осъществяват инвестиции в недвижими имоти, строителство на жилищни сгради и последваща продажба на жилища.

Към 31 декември 2022 г. капиталът на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка една. Всяка акция на Дружеството дава право на един

глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на Дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в Търговския регистър.

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

Акционерна структура към 31.12.2022 г.:

- 235 Holdings Limited – 59.98%
- STAK FX LTD - 32.15%
- Други юридически лица – 6.26%
- Физически лица - 1.61%

Към 31.12.2022 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.

Дружеството-майка не притежава собствени акции.

Органи на акционерното дружество, управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 31.12.2022 г. е:

- Марийка Латева
- 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.

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидофф.

Към 31.12.2022 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2021 г.- 4).

1. Структура на икономическата група

1.1. Дружество-майка

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

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

1.2. Дъщерно дружество

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

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

Към 31.12.2022 г. дружеството майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капиталите на следното дъщерно дружество:

Дъщерно дружество	Пряк притежател	Процент на притежание
- „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД	„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД	100.00%

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

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

Дружеството се управлява и представлява от Марийка Латева.

Резултати от дейността

През 2022 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 Групата контролират строго размера на задълженията и вземанията, като се стремят същите минимално да влияят върху стойността на собствения му капитал.

Групата завършва 2022 г. със загуба в размер на 2 761 хил. лв., спрямо загуба 46 хил. лв. за 2021 г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 2 248 хил.лв. , спрямо 5 000 хил.лв. за 2021 г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Изследователска и развойна дейност

Дружествата от групата не осъществяват действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Наличието на клонове на предприятието

Дружествата от групата нямат регистрирани клонове.

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

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

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

Дружествата в групата не са се възползвали от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

Ефекти върху групата от климатични въпроси

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

Групата 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.

Ефект от военен конфликт в Европа

На 24 февруари 2022г. започна военен конфликт между Руската федерация и Украйна. В следствие на което нормалите търговски и икономически отношения с двете засегнати страни силно се нарушиха. На Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и финансовите пазари.

Дружествата в групата нямат активи в засегнатите страни и нямат преки взаимоотношения с контрагенти от тези страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може

да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на военната кризата върху финансовото състояние на групата.

Анализ на макроикономическата среда

През изтеклата 2022г. влошаването на икономическата обстановка в световен мащаб продължава да се определя от негативните ефекти от високата инфлация и в частност от тази при енергийните суровини, както и от политиката на строги протиепидемични мерки в Китай. Забавянето на глобалната икономическа активност води до известно понижаване на годишния растеж на цените на енергийните суровини, а глобалната инфлация се стабилизира на високи равнища. Негативно влияние върху икономическата активност в еврозоната продължават да оказват геополитическата несигурност и ограниченото предлагане на природен газ, предизвикано от инвазията на Русия в Украйна. Тези процеси във външната среда предполагат отслабване на вътрешното търсене на стоки и услуги, формиране на неблагоприятни ценови условия на търговия за страната и влошаване на условията за финансиране.

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

Цели на икономическата група за 2023 година

Ръководството на Групата си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2023 г.:

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

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

Предвиждано развитие на Групата

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружествата от Групата.

Информация по въпроси, свързани с екологията, служителите, зачитането на правата на човека, борбата с корупцията и подкупите

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

Естеството, обхвата и обема на извършваната от Групата дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол.

Дейността на дружествата от групата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на работа в Групата предполагат предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, случаи за които досега не са установени.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на групата през следващия отчетен период.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2022 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството-майка. Групата не притежава собствени акции от капитала на Дружеството-майка.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

Нетните възнаграждения, получени общо през 2022 година от членовете на Съвета на директорите, са в размер на 18 хил. лв.

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

През изминалата 2022 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31 декември 2022 г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Марийка Георгиева Латева – член на СД и изпълнителен директор

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

- „Ем енд Джей Пропъртис“ ООД, ЕИК 205364981 – 50% съдружник;
- „Гламфорд“ ЕООД, ЕИК 204661588 – едноличен собственик на капитала

2. Имам контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху:

- „Ем енд Джей Пропъртис“ ООД, ЕИК 205364981 – 50% съдружник и управител.
- „Гламфорд“ ЕООД, ЕИК 204661588 – едноличен собственик на капитала;

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

- „Ем енд Джей Пропъртис“ ООД, ЕИК 205364981 - управител;
- „Ламита“ ООД, ЕИК 204469171 – управител;
- „ЛаСуис Фемили Офис“ ЕООД, ЕИК– 204639047- управител;
- „Гламфорд“ ЕООД, ЕИК 204661588 – управител;
- „Грийн Таун Проджектс“ АД, ЕИК 205385406 - изпълнителен директор и член на СД;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 – изпълнителен директор и член на СД;

Юлиян Йорданов Арабаджийски - Председател на СД

1. 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;

2. Имам контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК върху:

- „Джей Пи Ди Консултинг“ ЕООД, ЕИК 206320393 – едноличен собственик на капитала.

3. 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;
- „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 –член на СД;

Трайче Здравковски- член на СД

1. Не притежава пряко / непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание в търговски дружества.

2. Не притежава контрол по смисъла на §1, т. 13 от “Допълнителните разпоредби” на ЗППЦК в други дружества.

3. 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;

II. Рискови фактори за дейността

1. Систематични рискове

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

Икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната 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 Групата и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Групата, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Пазарен риск

Валутен риск

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. 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. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към Европейския съюз също въздейства в посока постепенното изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни членки.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

2. Несистематични рискове

Несистемните рискове представляват рискови фактори, специфични конкретно за Дружествата от Групата и отрасъла, в който оперират. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружествата от Групата и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира те.

Риск, свързан с кратката история на Групата

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 Групата означава, че то не разполага към момента с натрупани приходи и съответно реализирана печалба от минали години. Емитентът ще се намира на все още много ранен етап от развитието на инвестиционните си планове, и съответно няма да е реализирал приходи от основната си дейност. Възможно е това да се отрази на финансовите му резултати. Този риск може да бъде контролиран от една страна чрез подбора на специалисти и контрагенти, ангажирани с различните фази на осъществяване на инвестиционния проект, които чрез своето високо ниво на професионална експертиза да спомогнат за по-бързо и ефективно изпълнение на първите етапи от инвестиционната програма. Друг фактор, чрез който може да бъде контролиран този риск е прецизното планиране и следене на паричните потоци на Групата, както и ефективното управление на свободните парични средства с цел постигане на доходност.

Риск, свързан с дейността на дъщерните дружества на Емитента

Групата планира да осъществява всеки един от инвестиционните си проекти чрез отделно, специално създадено за целта дъщерно дружество, което от своя страна ще сключва договори с подизпълнители за всеки отделен етап от инвестиционния проект. Печалбата на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното му дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към

Емитента. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Емитента. Този риск може да бъде контролиран чрез внимателно обмислен подбор на служители на дъщерното дружество, като водещ критерий да бъде техните професионални възможности, което ще осигури ефективната дейност на дъщерното дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

Риск от забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма в определените срокове

Възможно е, на различните етапи от осъществяването на инвестиционната програма, 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 Групата, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

Рискове, свързани с пазара на недвижимите имоти

Реализацията на инвестиционния проект на Групата е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища. Следователно, върху ефективността на дейността на дъщерното дружество на Емитента и крайната доходност за акционерите, получена от реализацията на инвестиционния проект, влияние ще оказват движението на цените на недвижимите имоти като цяло и в отделните пазарни сегменти. Понижение на цените на имотите в резултат на намаляване на търсенето, забавен икономически растеж или друг негативен фактор, е възможно да окаже влияние и върху финансовия резултат на Групата. 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 Групата само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

Отраслов (секторен) риск

Предметът на дейност на Дружеството-майка е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. За реализацията на всеки отделен проект

ще бъде създавано дъщерно дружество, чрез което ще се осъществяват всички етапи на инвестиционния проект. Изчисляването на очакваната възвращаемост от инвестициите, свързани с придобиването на недвижими имоти с цел последващо строителство и продажба на готови жилища е в пряка връзка с навременното и коректно анализиране на динамиката на пазара и тенденциите в отделните пазарни сегменти - жилищни имоти и парцели. В публичното пространство са налични достатъчно актуални и надеждни данни относно пазара на недвижими имоти и в този смисъл инвестиционната дейност на Емитента ще бъде подчинена на точните и прецизни анализи и оценки на пазара. Наличието на необходимата информация и компетентността на ръководството и екипа на Емитента са факторите, които до голяма степен ограничават риска от реализиране на по-ниска възвращаемост от инвестициите в недвижими имоти.

Риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента

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

Операционен риск

Операционният риск се изразява във възможността Емитентът да реализира загуба от дейността си. Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента и дъщерното му дружество, а именно:

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

Ликвиден риск

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2022 г. Групата Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава активи в размер на 2 248 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. пасива на отчета за финансовото състояние на Групата включва общо собствен капитал в размер на 2 227 хил.лв., формиран от основен капитал от 5 052 хил.лв. и финансов резултат - загуба 2 825 хил.лв. Текущите пасиви са в размер на 21 хил.лв.

Разходите за дейността на Групата през годината са в размер на 2 780 хил.лв. Загубата за 2022 г. е 2 761 хил.лв., спрямо загуба за 2021 г. - 46 хил.лв.

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

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:

Към 31.12.2022 г. Групата Скуеър Кюб Пропъртис не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на Групата са в размер на 2 780 хил.лв, които включват разходи от преоценка на финансови активи по справедлива стойност – 2 653 хил.лв., други финансови разходи – 51 хил. лв., разходи за външни услуги- 38 хил.лв., разходи за възнаграждения – 38 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. Групата отчита загуба в размер на 2 761 хил. лв.

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.

Към 31.12.2022 г. Групата не отчита приходи от дейността.

3. Информация за сключени съществени сделки:

През 2022 г. е увеличен капиталът на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 хил. лв. През 2022 г. дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е закупило дялове от чуждестранен инвестиционен фонд на стойност 1 506 хил. лв. Дружеството-майка „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е придобило акции на български публични дружества на стойност 2 697 хил. лв.

През 2022 г. не са сключвани други големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

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 2022 г. е увеличен капиталът на дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД от 100.00 лв. на 1 550 хил. лв. Капиталът е изцяло внесен от едноличния собственик „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.

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

През 2022 г. няма сключени сделки между „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД и свързани с него лица, както и предложения за такива сделки извън обичайната му дейност или отклоняващи се от действащите пазарни условия.

Свързаните лица на дружеството са оповестени в приложенията към годишен отчет за 2022г.

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.

Към 31.12.2022г. поради липса на активна търговия, справедливата стойност на

притежаваните от дружеството-майка акции на български публични компании е определена чрез използване на метода на нетната балансова стойност на активите. Данните за оценка на акциите са взети от публикуваните от дружествата емитенти междинни финансови отчети за последното тримесечие на 2022 г. Разходите за преоценката възлизат на 2 653 хил.лв.

През 2022 г. за дружествата в групата няма други събития и показатели с необичаен характер.

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 2022 г. Групата няма водени извънбалансово сделки.

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

През текущия период основната дейност на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е конструиране и управление на портфейл от инвестиции в ценни книжа. При изграждането на портфейла от инвестиции, мениджмънтът се стреми да инвестира в дружества от различни икономически отрасли с цел диверсификация на риска.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава мажоритарно участие в следното дъщерно дружество:

Дългосрочни инвестиции	2022		2021	
	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала	Размер на съучастието BGN '000	% на съучастието в капитала
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	2 805	100 %	2 805	100 %
Общо	2 805		2 805	-

В следващата таблица е представена информация за инвестициите на Групата във финансови инструменти:

Финансови активи, по справедлива стойност в печалбата и загубата	31.12.2022	31.12.2021
Емитент	BGN '000	BGN '000
235 Холдингс АД	10	-
Грийн Таун Проджектс АД	33	-
Wyndham fund Class A	1 506	-
Общо	1 549	-

Източник на финансиране за групата „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през 2022 г. са средства от одобрената с решение на КФН емисия в размер до 5 052 000 броя обикновени, поименни безналични акции с право на глас, с номинална емисионна стойност от 1 (един) лев всяка.

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

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е получило заем от „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД в размер на 1 хил. лв., при лихвен процент 2,00 % на годишна база. Падеж - 20.08.2023 г.

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.

Емитентът има вземане по Договор за заем от дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД, ЕИК 206242592 в размер на 1 хил. лв., при лихвен процент 2,00 % на годишна база. Падеж - 20.08.2023 г.

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

През отчетния период няма емитирани ценни книжа.

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

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати от дейността си.

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 Групата се управляват така, че да не се получават сътресения в ликвидността му в нито един момент.

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

Групата 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 капитала на Дружеството-майка с механизма на публично предлагане на акции или със заемни средства.

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

През 2022 г. в Дружествата от Групата не са настъпили промени в основните принципи на управление.

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

Считано от 17.06.2021 г. Групата има избран Одитен комитет. Текущият мониторинг от Одитния комитет се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за групата в условията на променена среда, дали действа, както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на групата и влиянието на идентифицираните рискове. Одитния комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно

приетите или приложени корективни действия. Рисковете, пред които е изправена групата се дефинират от Одитния комитет и ежегодно се излагат в Доклада за дейността. Групата поддържа интернет страница (www.square-cube-properties.com), на която публикува актуална информация представляваща интерес за инвеститорите и акционерите. Дружеството-майка своевременно предоставя информация на КФН. Също така, Дружеството-майка информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като регулярно публикува информация чрез Екстри Нюз (www.x3news.com). С оглед осигуряване на взаимодействие с всички заинтересовани лица, дружеството-майка има назначен директор за връзки с инвеститорите, с цел осъществяване на ефективна връзка между СД на дружеството, неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на емитента.

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.

До 29.06.2022 г. Съветът на директорите на дружеството е бил в следния състав:

- Тодор Тодоров – Председател на СД;
- Петър Петров – Зам. председател на СД;
- Венцислав Давидов – член на СД и Изп. Директор.

С решение на Общо събрание на акционерите от 24.06.2022 г. е избран нов състав на Съвет на директорите (СД), който е вписан в Търговския регистър на 29.06.2022 г. и е, както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, 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) получени суми и непарични възнаграждения;

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

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

През 2022 г. на членовете на СД са изплатени следните възнаграждения:

Член на СД	Начислено	Изплатено	Дължимо към 31.12.2022
Тодор Димитров Тодоров	4,763.64 лв.	4,287.28 лв.	-
Петър Стефанов Петров	4,763.64 лв.	3,696.47 лв.	-
Марийка Георгиева Латева	4,836.36 лв.	3,132.11 лв.	620.78 лв.
Трайче Здравковски	4,836.36 лв.	3,132.11 лв.	620.78 лв.

Юлиян Йорданов Арабаджийски	4,836.36 лв.	3,632.72 лв.	720.00 лв.
Общо:	24,036.36 лв.	17,880.69 лв.	1,961.56 лв.

През 2022 г. членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения.

През 2022 г. не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

Към 31.12.2022 г. Дружеството-майка не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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.

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 31.12.2022 г. на дружеството-майка 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.

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 31.12.2022 г. емитентът няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на същото.

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

От ноември 2022 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е: Румен Валери Панайотов,

адрес: гр.София, бул. Тодор Александров №73,

тел.: 0878566019; ел.адрес: info@square-cube-properties.com

Информация по Приложение № 3 към чл. 10, т.2 от Наредба №2 на КФН

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

Към 31.12.2022 г. капиталът на дружеството-майка 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. Дружеството-майка няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар. Акциите на Дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код SQC.

2. 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 31.12.2022 г. пряко участие над 5 на сто от капитала на Дружеството имат акционерите:

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

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

Към 31.12.2022 г. Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

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

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

5. 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:

Групата няма сключени подобни договори.

Ръководството потвърждава, че са приложени последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава, че консолидираният финансов отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“, както и че при изготвянето на настоящия консолидиран доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата за изминалия период, както и нейното състояние и основните рискове, пред които е изправена.

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

28.04.2023 г.

гр.София

Представяващ:

Марийка Латева

Декларация за корпоративно управление

(съгл. чл. 40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК)

1. Информация за спазване по целесъобразност на 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 2022 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.

2. Обяснения от страна на емитента кои части на 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.

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.

От юни 2021 г. в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ефективно функционира Одитен комитет. Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Рисковете, пред които е изправено Дружеството се дефинират от Одитния комитет и ежегодно се излагат в Доклада за дейността.

„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.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви: „в, г, е, з, и“ от Директивата 2004/25/ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004г. относно предложения за поглъщане:

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31.12.2022 г. значимо пряко участие в капитала на Дружеството имат следните акционери:

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

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

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

4.4 Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

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.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

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

През 2022 г. предложения за поглъщане към „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД или от него към други лица не са осъществявани.

5. **Съставът и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:**

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 31.12.2022 г. е:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиян Арабаджийски

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

До 29.06.2022 г. СД е бил в състав: Тодор Тодоров, Петър Петров, Венцислав Давидовф.

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 „X3News“, както и на своята интернет страница www.square-sube-propersties.com. Дружеството разкрива информация в съответствие със законовите изисквания. СД 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.

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:

„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.

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

Долуподписаните:

1. Марийка Латева, представляващ на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Тодор Александров” № 73, ет.1
2. Даниел Колев, представляващ на „Велес Акаунт“ ЕООД, ЕИК 200820961, съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД,

с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

- а) Годишният консолидиран отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД;
- б) Докладът за дейността към годишния консолидиран отчет за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността, както и информация за състоянието на групата на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Марийка Латева:

Даниел Колев:

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Акционерите на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

Доклад върху консолидиран финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД (Групата), състоящ се от консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2022 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2022 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните и потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз

Основание 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 консолидирания финансов отчет. Ние сме независими от Групата СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД 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), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Виж приложение Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбите или загубите

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Групата отчита финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 1 549 хил. лв., което представлява над 69 % от активите. За нас оценката на тези активи е ключов одиторски въпрос, поради съществената балансова стойност и сложността на съществените приблизителни оценки при определяне на справедливата им стойност.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката и основните допускания на ръководството; проверихме верността на входящите данни; тествахме коректността на отчитане на печалбата от промяната на справедливата стойност; оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет. Финансовият отчет на Групата е изготвен на принципа на действащото предприятие. Използването на този принцип е подходящо, освен ако ръководството възнамерява да ликвидира дружеството или да прекрати дейността му, или няма друга реална алтернатива, освен да го направи.

Групата е с регистриран капитал в размер на 5 052 хил. лв. и към 31 декември 2022 собствения капитал на Групата възлиза на 2 227 хил. лв. В резултат на което чистата стойност на активите на Групата е под размера на вписания капитал. В допълнение Групата отчита загуба за периода в размер на 2 761 хил. лв. и отрицателен паричен поток в размер на 4 338 хил. лв., което поражда съществена несигурност, която може да породи значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС. 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), приложими в България.

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

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов 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, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица не е оповестена в консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов 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 консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2022., 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 консолидирания финансов 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, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидираният финансов 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 консолидирания финансов отчет за годината,

завършваща на 31.12.2022, 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, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществения за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

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

- Николай Полинчев е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2022 г. на Групата от общото събрание на акционерите, проведено на 24-06-2022, за период от една година
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2022 г. на Групата представлява втори 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, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на дружества от Групата.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за годината, завършваща на 31.12.2022, приложен в електронния файл „894500JKVS9GLVK8EM52-20221231-BG-CON.zip“, 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31.12.2022 по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31.12.2022, съдържащ се в приложения електронен файл „894500JKVS9GLVK8EM52-20221231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз 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 консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, 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 отклонение, когато такова съществува. Отклоненията 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата 30 април 2023.

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху консолидирания финансов отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за 2022 г

Отговорности на одитора за одита на консолидирания 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 отклонения в консолидирания финансов 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 основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, 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, имащ 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 Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира 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 в консолидирания финансов 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Нашата отговорност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „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)" се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност. Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за контрол върху качеството (МСКК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за контрол върху качеството, включително документираните политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

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 свързаните с това 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 консолидирания финансов 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 обществен интерес от тази комуникация.