



„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Индивидуален доклад за дейността

Индивидуален финансов отчет

За годината, завършваща на 31.12.2023

СЪДЪРЖАНИЕ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	3
Декларация за корпоративно управление.....	15
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.....	18
Информация по Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба №2 на КФН.....	23
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....	26
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	27
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД.....	28
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	29
Приложения към индивидуалния финансов отчет.....	30
1. Обща информация.....	30
2. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики.....	30
3. Обобщение на съществените счетоводни политики.....	32
4. Промени в счетоводните политики и оповестявания.....	43
5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения.....	46
6. Допълнителна информация към статиите на индивидуалния финансов отчет.....	48
6.1 Пояснения към Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	48
6.2 Пояснения към Отчета за финансовото състояние.....	49
7. Други оповестявания.....	53
7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица.....	53
7.2 Цели и политика на ръководството по отношение на управление на риска.....	54
8. Оценяване по справедлива стойност.....	56
9. Политики и процедури за управление на капитала.....	58
10. Събития след датата на отчета.....	59
Декларация по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК.....	60

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, завършваща на 31.12.2023

I. Обща информация за дружеството

Регистрация и предмет на дейност

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

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

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

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

Основната дейност на Дружеството 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.

Капитал и акционерна структура

Към 31 декември 2023 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 31.12.2023 г.:

- Брой акции 5 052 000, номинал 1.00 лев, в т.ч.:
- Брой акции, притежавани от юридически лица – 4 966 580 (98.31%)
- Брой акции, притежавани от физическите лица – 85 420 (1.69%)

Към 31.12.2023 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД:

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

Дружеството не притежава собствени акции.

Органи на акционерното дружество, управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. Към 31.12.2023 г. съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД 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.

Към 31.12.2023 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2022 г. - 4).

Резултати от дейността

През 2023 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 2023 г. с печалба в размер на 3 033 хил. лв., спрямо загуба 2 758 хил. лв. за 2022 г.

Балансовата стойност на активите на дружеството е в размер на 5 282 хил. лв., спрямо 2 251 хил. лв. за 2022 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.

Предвиждано бъдещо развитие на дружеството и планирана стопанска политика

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

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2024 г.:

- адекватна рентабилност в стойността на инвестицията за своите акционери и висока текуща доходност за тях,
- прозрачност в управлението на дружеството, защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер;

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

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

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

През 2023 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

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

Нетните възнаграждения, получени общо през 2023 година от членовете на Съвета на директорите, са в размер на 17 хил. лв.

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

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

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

Към 31.12.2023 г. участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети, е както следва:

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. 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. 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. 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;

Информация по чл. 240б от Търговския закон

През изминалата 2023 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.

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

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 от рязко обезценяване на местната валута, като по този начин приходите на стопанските субекти в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на българския лев (BGN) към единната европейска валута (EUR) ограничава колебанията в курса на лева

спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията между съответните валути спрямо еврото.

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

Лихвен риск

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

Инфлационен риск

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

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

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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 задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

Отраслов (секторен) риск

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

Риск от понижаване на стойността на акциите на Емитента

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

Операционен риск

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

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

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

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

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 ангажменти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България/.

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

Анализ на макроикономическата среда

Рисковете пред глобалните икономически перспективи продължават да нарастват, като освен инвазията на Русия в Украйна вече има и военен конфликт между Израел и Хамас, който увеличи допълнително геополитическото напрежение. Частното потребление отбеляза застой през първата половина на годината. Темповете на развитието на глобалната икономическа активност са също по-бавни от прогнозираните. Икономиката на еврозоната отбеляза спад през втората половина на 2023 г. под неблагоприятното въздействие от затегнатите условия за финансиране, отслабеното доверие, недостиг на квалифицирани кадри, намаляване на износа за големи пазари и загубата на конкурентоспособност. Краткосрочните показатели сочат също така слаба икономическа активност през четвъртото тримесечие на 2023.

Ръководството анализира и следи всички промени и събития с цел да определи защитни и стабилизационни мерки при с мотивация да защити интересите на заинтересованите лица-

акционери, контрагенти и др. и да смекчи негативните последици от военните конфликти за своята дейност.

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 31.12.2023 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД притежава нетекущи активи в размер на 1 583 хил. лв. и текущи активи на стойност 3 699 хил. лв.

Към 31.12.2023 г. пасивът на отчета за финансовото състояние на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД включва общо собствен капитал в размер на 5 236 хил. лв., формиран от основен капитал от 5 052 хил. лв. и финансов резултат печалба в размер на 211 хил. лв. Пасивите на Дружеството са в размер на 19 хил. лв.

Дружеството е генерирало финансови приходи в размер на 3 133 хил. лв. от промени в справедливите стойности на притежаваните финансови инструменти. Разходите за дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през годината са в размер на 111 хил. лв. Печалбата за 2023 г. е 3 033 хил. лв., спрямо загуба за 2022 г. – 2 758 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 2023 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 2023 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:

Към 31.12.2023 г. значимо пряко участие в капитала на Дружеството имат следните акционери:

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

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

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

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

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

През 2023 г. не са осъществявани предложения за поглъщане към „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД или от него към други лица.

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

Съставът на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД към 31.12.2023 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.

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 „Х3News“, 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:

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

Допълнителна информация 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:

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

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10

на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През 2023 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД генерира финансови приходи в размер на 3 133 хил. лв., представляващи положителна преоценка на финансови инструменти.

През 2023 г. Дружеството осъществява своята дейност само в Република България.

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

3. Информация за сключени съществени сделки:

През 2023 г. Дружеството е придобило нови борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти на стойност 483 хил. лв.

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 2023 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.

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 31.12.2023 г. притежаваните от Дружеството борсово търгуеми акции, издадени от български емитенти, са формирали положителна преоценка в размер на 3 133 хил. лв.

През 2023 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 2023 г. Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

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 31.12.2023 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е едноличен собственик на капитала на „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД в размер на 1 550 хил. лв.

Дългосрочни инвестиции	2023		2022	
	Размер на участието BGN ‘000	% на участието в капитала	Размер на участието BGN ‘000	% на участието в капитала
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	1 550	100 %	1 550	100 %
Общо	1 550		1 550	-

Към 31.12.2023 г. Дружеството притежава следните борсово търгуеми акции:

	2023		2022	
	Брой акции	% от капитала	Брой Акции	% от капитала
Грийн Таун Проджектс АД	80 225	1.98%	59 950	1.48%
235 Холдингс АД	36 000	0.70%	36 000	0.70%

Инвестициите на дружеството са платени със собствени средства.

Дружеството няма инвестиции в чужбина.

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

През отчетния период не са сключвани договори за заем от емитента или от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели.

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

Дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е предоставило депозитни средства в размер на 5 хил. лв. на „235 Дивелпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613. Договорът е сключен на 15.03.2023 г. при годишен лихвен процент 3.50 % и падеж - 31.07.2024 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

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 2023 г. не са настъпили промени в основните принципи на управление. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, висока текуща доходност за тях чрез активна дивидентна политика, прозрачност в управлението на дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

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 му.

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

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (Дружеството) има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. През отчетната финансова година няма промяна в членовете на Съвета на директорите.

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 2023 г. на членовете на СД са изплатени следните възнаграждения:

Член на СД	Начислено	Изплатено	Дължимо към 31.12.2023
Марийка Георгиева Латева	6 531.82 лв.	5 145.49 лв.	172.03 лв.
Трайче Здравковски	6 531.82 лв.	5 145.49 лв.	172.03 лв.
Юлиян Йорданов Арабаджийски	6 265.16 лв.	6 328.64 лв.	30.00 лв.
Общо:	19 328.79 лв.	16 619.62 лв.	374.06 лв.

През 2023 г. членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения.

През 2023 г. не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.

Към 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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

Към 31.12.2023 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е Румен Валери Панайотов, на адрес: гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7., тел: 0885252532, ел.адрес: info@square-cube-properties.com.

През март 2024 г. в Дружеството е назначен нов Директор за връзки с инвеститорите, а именно: Ива Георгиева Голомеева-Стоянова. Адрес: гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7., тел: 0885252532, 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 31.12.2023 г. капиталът на Дружеството е в размер на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лв. всяка. Всички издадени от дружеството акции са от един клас. Към 31.12.2023 г. акциите на Дружеството са допуснати до търговия на регулиран пазар само в Република България – сегмент „Неофициален пазар на акции“ на „Българска фондова борса“ АД /БФБ/ с борсов код SQC.

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

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

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

Към 31.12.2023 г. пряко участие над 5 на сто от капитала на Дружеството имат акционерите:

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

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

Към 31.12.2023 г. Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

Дружеството няма сключени подобни договори.

Съветът на директорите счита, че настоящия доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през 2023 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.

28.03.2024 г.
гр.София

Представяващ:

MARIKA
GEORGIEVA
LATEVA

Digital unterschrieben
von MARIKA
GEORGIEVA LATEVA
Datum: 2024.03.29
14:10:56 +01'00'

Марийка Латева

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

Индивидуален финансов отчет

към 31.12.2023 г.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
за годината, завършваща на 31.12.2023 година

	Прил	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Разходи за външни услуги	6.1.1	(71)	(37)
Разходи за амортизация	6.2.1	(2)	-
Разходи за персонала	6.1.2	(32)	(38)
(Загуба) от дейността		(105)	(75)
Финансови приходи/разходи, нетно	6.1.3	3 127	(2 702)
Печалба/ (Загуба) преди данъци		3 022	(2 777)
Разход/(Икономия) от данъци	6.1.4	11	19
Печалба/ (Загуба) за годината		3 033	(2 758)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (лева)	6.2.7	0,600	(0,546)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		3 033	(2 758)

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.03.2024 г.

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

Digitally signed
by Daniel
Zlatkov Kolev
Date: 2024.03.29
15:37:51 +02'00'

Представяващ: **MARIKA GEORGIEVA LATEVA**
Марийка Латева

Digital
unterscriben von
MARIKA GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2024.03.29
14:11:48 +01'00'

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 29-03-2024

/Николай Полничев, дес 684/

Digitally signed
by Nikolay
Polinchev, CPA
684

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2023 г.

	Прил	31.12.2023 г. BGN'000	31.12.2022 г. BGN'000
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Активи с право на ползване	6.2.1	3	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	6.2.2	1 550	1 550
Активи по отсрочени данъци	6.1.4	30	19
<i>Общо нетекущи активи</i>		1 583	1 569
<i>Текущи активи</i>			
Търговски и други вземания	6.2.3	-	19
Финансови активи по справедлива стойност	6.2.4	3 659	43
Парични средства и еквиваленти	6.2.5	40	620
<i>Общо текущи активи</i>		3 699	682
ОБЩО АКТИВИ		5 282	2 251
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	6.2.6	5 052	5 052
Финансов резултат	6.2.7	211	(2 822)
<i>Общо собствен капитал</i>		5 263	2 230
ПАСИВИ			
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Нетекущи задължения по активи с право на ползване	6.2.1	1	-
<i>Общо нетекущи пасиви</i>		1	-
<i>Текущи пасиви</i>			
Текущи задължения по активи с право на ползване	6.2.1	2	-
Търговски и други задължения	6.2.8	16	21
<i>Общо текущи пасиви</i>		18	21
<i>Общо пасиви</i>		19	21
Общо собствен капитал и пасиви		5 282	2 251

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.03.2024 г.

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

Digitally signed
by Daniel Zlatkov
Kolev
Date: 2024.03.29
15:38:32 +02'00'

Представяващ: MARIKA GEORGIEVA LATEVA
Марийка Латева

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 29-03-2024

/Николай Полничев, дес 684/

Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД
за годината, завършваща на 31.12.2023 година

	Прил	2023 г. BGN'000	2022 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(69)	(32)
Плащания на персонала и социално осигуряване		(34)	(35)
Други постъпления /плащания нето		(9)	(65)
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		(112)	(132)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Инвестиции в дъщерни предприятия		-	(1 550)
Постъпления (плащания), свързани с финансови активи, отчитани по справедлива стойност, нетно		(483)	(2 697)
Предоставени заеми		1	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		14	-
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционната дейност		(468)	(4 247)
Парични потоци от финансова дейност		-	-
Изменение на парични средства и еквиваленти		(580)	(4 379)
Парични средства и еквиваленти в началото на периода		620	4 999
Парични средства и еквиваленти в края на периода	6.2.5	40	620

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.03.2024 г.

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

Digitally signed
by Daniel Zlatkov
Kolev
Date: 2024.03.29
15:38:56 +02'00'

Представляващ: **MARIKA GEORGIEVA LATEVA**
Марийка Латева

Digital
unterscriben
von MARIKA
GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2024.03.29
14:13:00 +01'00'

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 29-03-2024
/Николай Полничев, дес 684/

Digitally signed
by Nikolay
Polinchev, CPA
684

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 31.12.2023 година

	Прил	Записан капитал	Натрупани печалби/ (загуби)	Общо
Салдо на 01.01.2022 г.		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, 6.2.7	5 052	(2 822)	2 230
Салдо на 01.01.2023 г.		5 052	(2 822)	2 230
Печалби / (загуби)		-	3 033	3 033
Общо всеобхватен доход		-	3 033	3 033
Салдо на 31.12.2023 г.	6.2.6, 6.2.7	5 052	211	5 263

Приложенията са неразделна част от настоящия индивидуален финансов отчет.
Индивидуалният финансов отчет е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 28.03.2024 г.

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

Digitally signed
by Daniel Zlatkov
Kolev
Date: 2024.03.29
15:39:25 +02'00'

Представяващ: MARIKA GEORGIEVA
LATEVA
Марийка Латева

Digital
unterscriben
von MARIKA
GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2024.03.29
14:13:50 +01'00'

Финансов отчет върху, който има издаден
одиторски доклад с дата 29-03-2024

/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 1142, общ. Столична, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7.

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.

„Скуеър Кюб Пропъртис“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Към 31.12.2023 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.

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 SQС.

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 29 април 2024 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 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. Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породی 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 служителя; 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 2023 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 котиран (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 премийни 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.

3.10 Лизинг

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

Дружеството като лизингополучател

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

Активи с право на ползване

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

Сгради

2 години

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

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

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

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

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

Допълнителна информация е представена в бележка 6.2.1.

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 2023 г.:

За първи път през 2023 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.

МСФО 17 Застрахователни договори

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 Застрахователни договори (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е.

животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

Прилагат се малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Стандартът не е приложим за Дружеството.

МСФО 17: Застрахователни договори (Изменения), МСФО 4: Застрахователни договори (Изменения)

Измененията в МСФО 17 влизат в сила със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, с разрешено по-ранно прилагане. Измененията имат за цел да помогнат на Дружествата да прилагат стандарта. По-конкретно, измененията са предназначени за намаляване на разходите чрез опростяване на някои изисквания в стандарта, улесняване обяснението на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството и улесняване на прехода чрез отлагане на датата на влизане на сила на Стандарта до 2023 г. и чрез предоставяне на допълнително улеснение за намаляване на усилията, необходими при прилагането на МСФО 17 за първи път. Измененията в МСФО 4 променят фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни Договори от прилагането на МСФО 9 Финансови Инструменти, така че Дружествата ще трябва да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 Извършване на преценки относно нивото на същественост (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на съществено при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики

Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос на преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика.

Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятията трябва да прилагат измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и

облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Модел на правила по втори стълб

Измененията на МСС 12 са приети на 23 май 2023 г. в отговор на правилата на ОИСП по втория стълб на Намаляване на данъчната основа и прехвърляне на печалби и включват:

- Задължително временно изключение от признаването и оповестяването на отсрочени данъци, произтичащи от прилагането от юрисдикцията на примерните правила по втори стълб; и
- Изисквания за оповестяване на засегнатите предприятия, за да се помогне на ползвателите на финансовите отчети да разберат по-добре експозицията на предприятието към данъците върху дохода по втория стълб, произтичащи от това законодателство, особено преди датата на влизането му в сила.

Задължителното временно изключение, чието използване се изисква да бъде оповестено, се прилага незабавно. Останалите изисквания за оповестяване се прилагат за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., но не и за междинните периоди, приключващи на или преди 31 декември 2023 г. 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 този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи
- Изменения на МСФО 16: Пасив по лизинг при продажба с обратен лизинг
- Изменения на МСС 7 и МСФО 7: Споразумения за финансиране с доставчици
- 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.

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 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. 8.1 и 8.2 по-долу.

5.2 Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Дружеството има един лизингов договор, който включва опция за удължаване и прекратяване. Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за подновяване или прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не. Т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването или на опцията за подновяване, или на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора Дружеството преоценява срока на лизинга, ако е налице съществено събитие или промяна в обстоятелствата, което е в неговия контрол и засяга способността му да упражни или да не упражни опцията за подновяване или прекратяване (например изграждане на съществени подобрения в нает имот или съществена преработка по спецификации на лизинговия актив). Допълнителна информация е представена в бележка 6.2.1.

5.3 Лизинги – приблизителна оценка на вътрешно присъщ лихвен процент

Дружеството не може надеждно да определи лихвения процент, заложен в лизинга, следователно, за оценка на задълженията си по лизингите то използва вътрешноприсъщ лихвен процент (ВЛП). Вътрешноприсъщ лихвен процент представлява лихвеният процент, който Дружеството трябва да плати, за да вземе назаем средствата, необходими за придобиването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване, за сходен период и със сходно обезпечение в сходна икономическа среда. Следователно вътрешноприсъщият лихвен процент отразява онова, което Дружеството "би трябвало да плати", което изисква приблизителна оценка, когато не са на разположение подлежащи на наблюдение лихвени проценти или когато те трябва да бъдат коригирани за отразяване на

условията на лизинга. Дружеството определя приблизително вътрешноприсъщ лихвен процент, използвайки подлежащи на наблюдение входящи данни (например пазарни лихвени проценти). За вътрешноприсъщ лихвен процент по договора за лизинг Дружеството е използвало данни от публикуваната от БНБ статистическа информация за лихвените проценти и обеми по салда по кредити, различни от овърдрафт, за сектор нефинансови предприятия. Допълнителна информация е представена в бележка 6.2.1.

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

	01.01.2023- 31.12.2023 BGN'000	01.01.2022- 31.12.2022 BGN'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	(8)	(6)
Одиторски услуги	(6)	(6)
Консултантски и други професионални услуги	(46)	(25)
Абонаменти за специализиран софтуер	(11)	-
	(71)	(37)

6.1.2 Разходи за персонала

	01.01.2023- 31.12.2023 BGN'000	01.01.2022- 31.12.2022 BGN'000
Разходи за заплати	(26)	(34)
Социални осигуровки и надбавки	(6)	(4)
	(32)	(38)

Към 31.12.2023 г. персоналят на Дружеството е от 4 човека, в т.ч. 1 човек е назначен на трудов договор (2022 г.: 4 човека, в т.ч. 1 човек на трудов договор).

6.1.3 Финансови приходи и разходи

Финансови приходи

	01.01.2023- 31.12.2023 BGN'000	01.01.2022- 31.12.2022 BGN'000
Приходи от последващи оценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите	3 133	-
	3 133	-

Финансови разходи

	01.01.2023- 31.12.2023 BGN'000	01.01.2022- 31.12.2022 BGN'000
Разходи от последващи оценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите и загубите	-	(2 653)
Разходи от валутни преоценки	(2)	(3)
Такси и комисионни на инвестиционни посредници	(3)	(26)
Банкови такси и комисионни	(1)	(20)
	(6)	(2 702)

6.1.4 Разходи за данъци от печалбата/Активи по отсрочени данъци

	01.01.2023- 31.12.2023 BGN '000	01.01.2022- 31.12.2022 BGN '000
Печалба (загуба) преди облагане	3022	(2 777)
Разходи непризнати за данъчни цели	6	2 661
Приходи непризнати за данъчни цели	(3,142)	-
Данъчен резултат	(114)	(116)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	-	-
Данъчен ефект от временни разлики	11	19
Разходи за данъци върху печалбата	11	19

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2023 г. е 10% (2022 г.: 10%). За годината, завършваща на 31.12.2023 г., Дружеството е реализирало печалба.

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. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика	Дан. основа	Времен на разлика
Активи по отсрочени данъци								
Неизплатени възнаграждения на физически лица	7	1	4	1	(7)	(1)	4	1
Данъчни загуби	180	18	114	11	-	-	294	29
Отсрочени данъци (нето)	187	19	118	12	(7)	(1)	298	30

6.2 Пояснения към Отчета за финансовото състояние

6.2.1 Активи с право на ползване

На 01.05.2023 г. Дружеството е подписало договор за наем на офис помощение със срок до 30.03.2025 г., което използва с дейността си. Плащанията по договора за лизинг са фиксирани. По-долу е предоставена балансовата стойност на признатия актив с право на ползване и движенията през периода:

BGN '000	Сгради
Към 01.01.2023	-
Придобити	5
Разходи за амортизация	(2)
Към 31.12.2023	3

По-долу са представени балансовите стойности на задълженията по лизинга и движенията през периода:

	31.12.2023
	BGN '000
Към 01.01.2023	-
Придобити	5
Натрупани лихви	-
Плащания	(2)
Към 31.12.2023, в т.ч.:	3
Текущи	2
Нетекущи	1

По-долу са представени сумите, признати в печалбата или загубата:

	2023
	BGN '000
Разходи за амортизация на активи с право на ползване	(2)
Разходи по лихви по задължения по лизинги	-
Обща стойност, призната в печалбата или загубата	(2)

Общите изходящи парични потоци на Дружеството, свързани с лизинги, са в размер на 2 хил. лв. през 2023 г.

6.2.2 Инвестиции в дъщерни предприятия

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

	% от	31.12.2023	% от	31.12.2022
	капитала	BGN '000	капитала	BGN '000
Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	100%	1 550	100%	1 550
	100%	1 550	100%	1 550

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

6.2.3 Търговски вземания

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Вземания по предоставени заеми на свързани лица	-	1
Средства по клиентска сметка при инвестиционен посредник	-	18
	-	19

През 2020 г. Дружеството е предоставило заем на дъщерното си предприятие „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД. Договорът е със срок 20.08.2023 при годишен лихвен процент 2%. През 2023 г. дължимите главница и лихва са платени изцяло.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Капиталови инструменти, в т.ч.:	3 659	43
Борсови капиталови инструменти	3 659	43

Дружеството инвестира в регистрирани на Българска Фондова Бурса акции на публични дружества, издадени от български емитенти. Към 31.12.2023 г. за оценката на акциите са използвани пазарни данни. 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.

6.2.5 Парични средства и еквиваленти

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	-	7
Безсрочни банкови депозити	40	613
	40	620

Към 31.12.2023 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 40 хил. лв. (2022 г.: 620 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.

6.2.6 Записан капитал

Към 31.12.2023 г., записаният капитал на Дружеството е в размер на 5 052 хил. лв., разпределен на 5 052 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв всяка.

Към 31.12.2023 г. акционерната структура на Дружеството е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2023 '000	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2022 '000
235 Holdings Limited	59.98%	3 030 345	3 030	59.98%	3 030 345	3 030
STAK FX LTD	32.15%	1 623 970	1 624	32.15%	1 623 970	1 624
Други лица	7.87%	397 685	398	7.87%	397 685	398
	100.00%	5 052 000	5 052	100,00%	5 052 000	5 052

6.2.7 Резултат от дейността

За отчетния период януари- декември 2023 г. Дружеството е формирало текуща печалба в размер на 3 033 хил. лв (2022: загуба 2 758 хил. лв.), дължаща се основно на печалби от промени в справедливите стойности на финансовите инструменти.

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Финансов резултат в началото на периода, в т.ч.:	(2 822)	(64)
Непокрита загуба от минали години	(2 822)	(64)
Неразпределена печалба от минали години	-	-
Текущ резултат	3 033	(2 758)
Натрупан финансов резултат в края на периода	211	(2 822)

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:

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Печалба/(Загуба) за периода	3 033	(2 758)
Среднопретеглен брой акции	5 052	5 052
Основен доход на акция в лв.	0.600	(0.546)

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

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 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

6.2.8 Търговски и други задължения

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	8	5
Задължения към персонал и осигурители	2	3
Задължения за данъци върху доходите на физически лица	-	1
Задължения по гаранции от членове на СД	-	7
Други задължения	6	5
	16	21

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.

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

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

През текущия период дъщерното дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД е изплатило изцяло дължимите главница и лихва по предоставения заем в размер на 1 хил. лв.

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:

	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Начислени разходи за заплати и осигуровки	23	27
Задължения по неизплатени възнаграждения	1	3
Задължения по гаранции на членове на СД	-	7

Към 31.12.2023 г. на Марийка Георгиева Латева е начислено възнаграждение в качеството ѝ на член на Одитния комитет в размер на 1 000 лв. Към 31.12.2023 г. възнаграждението не е изплатено.

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	31.12.2023	31.12.2022
	BGN '000	BGN '000
Пари и парични еквиваленти	40	620
Дългосрочни инвестиции в дъщерни предприятия	1 550	1 550
Финансови активи по справедлива стойност	3 659	43
Търговски и други вземания	-	19
	5 249	2 232

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 31.12.2023 г. е, както следва:

	На поискване	3-12 месеца	1-5 години	Общо
	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.	('000) BGN.
Задължения по лизингови договори	-	2	1	3
Задължения към доставчици	8	-	-	8
Задължения към персонал и осигурители	2	-	-	2
Други задължения	6	-	-	6
	16	2	1	19

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;
- преоценка 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;
- преоценка 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 2023 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	-	3 659	-	3 659
Нетна справедлива стойност	-	3 659	-	3 659

Към 31.12.2023 г. Дружеството притежава борсово търгуеми акции, емитирани от български публични дружества, които са оценени по пазарни цени.

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 31.12.2022	43
Придобити	-
Освободени	-
Трансфер от и в други групи	(43)
Отчетени печалби и загуби вследствие на преоценки /нето/	-
Салдо към 31.12.2023	-

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.

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 ангажменти 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 ангажменти и очаквани въздействия върху дружеството.

Няма данни за въздействие върху дейността на дружеството през 2023 г. и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

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 2023 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. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7
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 финансов отчет за 2023 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 2023 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
GEORGIEV
A LATEVA

Digital
unterschrieben von
MARIKA GEORGIEVA
LATEVA
Datum: 2024.03.29
14:15:55 +01'00'

Даниел Колев:

Daniel
Zlatkov
Kolev

Digitally signed
by Daniel
Zlatkov Kolev
Date: 2024.03.29
15:40:14 +02'00'

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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 6.2.3 *Инвестиции в дъщерни предприятия*
2. **Оценка на финансови активи** виж 6.2.5 *Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите*

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 29 % 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 инвестиции във финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 3 659 хил. лв., което представлява над 69 % от активите. 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 промяната на справедливата стойност; оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството .

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 възнагражданията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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

Информация 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 31.12.2023., 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 финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансов отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществени сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществени сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2023, 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 съществени 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 31.12.2023 г. на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД, от общото събрание на акционерите, проведено на 28-06-2023, за период от една година
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2023 г. на Дружеството представлява трети 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 31.12.2023 година, приложен в електронния файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20231231-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 894500JKVS9GLVK8EM52-20231231-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 31.12.2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл 894500JKVS9GLVK8EM52-20231231-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 степената, 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 финансов 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: 29 март 2024 г.

Digitally signed
by Nikolay
Polinchev, CPA
684

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД за 2023 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 последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен 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 2023 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 2023 година, издаден на 29 март 2024 година:

- 1. 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 2023 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).
- 2. 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 Свързани лица и сделки със 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 2023 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.
- 3. 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 2023 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.

Удостоверенията, 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 2023 , с дата 29 март 2024 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 29 март 2024 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

29 март 2024 г.

Гр София

За регистрирания одитор _____

Digitally signed by
Nikolay Polinchev,
CPA 684

Николай Полинчев

ДОКЛАД
ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД
ЗА 2023 г.

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 2023г. 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 се 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 2023 г. 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 2023 г. на членовете на Съвета на директорите са изплатени нетни възнаграждения в размер на 16 619.62 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:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Пълният размер на изплатеното възнаграждение на всеки един от членовете на СД на "Скуеър Кюб Пропъртис" АД, е както следва:

Марийка Георгиева Латева, в периода от 01.01.2023 г. – 31.12.2023г.: 5 145.49 лв.

Юлиян Йорданов Арабаджийски, в периода от 01.01.2023 г. – 31.12.2023г.: 6 328.64 лв.

Трайче Здравковски, в периода от 01.01.2023 г. – 31.12.2023г.: 5 145.49 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;

Към 31.12.2023 г. на Марийка Георгиева Латева е начислено възнаграждение в качеството ѝ на член на Одитния комитет в размер на 1 000 лв. Към 31.12.2023 г. възнаграждението не е изплатено.

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 облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Не са получавани непарични облиги от членовете на СД.

ж) информацията 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 2023 г. не е била упражнявана възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

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

През 2023 г. не са настъпвали отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства.

Програма за прилагане на Политиката за възнагражденията 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 възнагражденията 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.

Представяващ, Марийка Латева	MARIKA	Digital	
	GEORGIE	unterscriben	
	VA	von MARIKA	
	LATEVA	GEORGIEVA	
		LATEVA	Datum:
			2024.03.29
			14:17:13 +01'00'

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. %	2023	Изменение 2023 г. спрямо 2022 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%	19,328.79 лв.	-19.59%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	0.00 лв.	0%	2,447.90 лв.	100%	8,012.12 лв.	227.31%	6,442.93 лв.	-19.59%
Резултати на дружеството /печалба/	(18,008.68)	-100%	(45,919.47)	-154.99%	(2,758,383.86)	-5907.00%	3,033,697.52	209.98%
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%	7,200.00 лв.	-26.76%
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%	7,200.00 лв.	-26.76%

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

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