ПОКАНА	INVITATION
ЗА СВИКВАНЕ НА РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ В „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД	**FOR CALLING OF A REGULAR ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF SQUARE CUBE PROPERTIES PLC**
Съветът на директорите на **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД**, ЕИК: 206088646, на основание чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, свиква редовно годишно общо събрание на акционерите в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД с уникален идентификационен код на събитието SQRGM17062021, по емисия акции с ISIN BG1100004206, на 17.06.2021 г., в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, в Република България, гр. София, район „Средец", ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13, при следния дневен ред:	The Board of the Directors of Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC**, UIC: 206088646, on the grounds of art. 223, par. 1 of the Commerce Act, calls a regular annual general meeting of the shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC with unique identification code of the event SQRGM17062021, under emission of share with ISIN BG1100004206, on 17.06.2021 at 10:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 07:30 a.m. UTC, at apt. 13, entr. B, 13 Graf Ignatiev Str., Sredets region, city of Sofia, the Republic of Bulgaria, with the following agenda:
1. Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."*	1. Approval of the individual activity report of the Company for 2020; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the individual activity report of the Company for 2020."*
2. Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."*	2. Approval of the consolidated activity report of the Company for 2020; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the consolidated activity report of the Company for 2020."*
3. Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него; **проект за решение** – *„Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."*	3. Approval of the individual financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the individual financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto."*
4. Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него; **проект за решение** – *„Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."*	4. Approval of the consolidated financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the consolidated financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto."*
5. Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г."*	5. Approval of the activity report of the Investors Relations Director for 2020; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the activity report of the Investors Relations Director for 2020."*
6. Освобождаване от отговорност на	6. Releasing from liability of the members of the

членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г."*	Board of the Directors for their activity as of the end of 2020; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders releases from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2020."*
7. Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2020 г; **проект за решение** – *„Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2020 година, която загуба ще остане непокрита."*	7. Taking of resolution regarding the financial result of the Company for 2020; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders ascertains that the Company suffered loss for the financial 2020 which loss shall remain uncompensated."*
8. Избор на регистриран одитор за 2021 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2021 г."*	8. Appointment of registered auditor for 2021; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the nomination for auditor for the financial 2021 proposed by the Board of the Directors."*
9. Избор на одитен комитет, определяне на възнагражденията на членовете му и приемане на статут; **проект за решение** – *„Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за членове на одитния комитет на Дружеството, като избира членовете за мандат от 3 (три) години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един член на одитния комитет в брутен размер на 1000 (хиляда) лева, като възлага на Съвета на директорите да договори конкретните условия за заплащането на възнагражденията. Общото събрание приема предложения от Съвета на директорите статут на одитния комитет."*	9. Appointment of an audit committee; **draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the nomination for members of the audit committee proposed by the Board of the Directors and appoints the members for 3 (three) years term of office. The General meeting of the shareholders determines annual remuneration of each of the members of the audit committee in the gross amount of BGN 1,000 (one thousand) and delegates to the Board of the Directors to negotiate the specific terms for the payment of the remunerations. The General meeting of the shareholders approves the statute of the audit committee proposed by the Board of the Directors."*
10. Освобождаване на настоящите членове на съвета на директорите; **проект за решение** – *„Общото събрание освобождава Тодор Тодоров Дабков, Петър Иванов Скакалов и Милийо Драганов Милев като членове на съвета на директорите на дружеството. В тази връзка възнагражденията на освободените членове, доколкото има такива, престават да се дължат, считано от датата на освобождаването им."*	10. Dismissal of the current members of the Board of the Directors; **draft for resolution** – *"The General meeting dismisses Todor Todorov Dabkov, Petar Ivanov Skakalov and Milio Draganov Milev as members of the Board of the Directors of the company. In this regard the remunerations of the dismissed members, as far as there are such, shall discontinue to be due considered as of the date of their release."*
11. Избор на нови членове на съвета на директорите; **проект за решение** – *„Общото събрание избира нови членове на съвета на директорите, съгласно предложените от съвета на директорите кандидатури на*	11. Appointing of new members of the Board of the Directors; **draft for resolution** – *"The General meeting appoints new members of the Board of the Directors pursuant to the applications of Ventzislav Anjel Davidoff, Petar*

Венцислав Анжел Давидофф, Петър Стефанов Петров и Тодор Димитров Тодоров, за мандат от 5 (пет) години, като и тримата се избират за независими членове по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 ЗППЦК."	*Stefanov Petrov and Todor Dimitrov Todorov, proposed by the Board of the Directors, for 5 (five) years term of office, as all three on them are appointed for independent members pursuant to art. 116a[1], para. 2 Public Offering and Securities Act."*
12. Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите; **проект за решение** – *„Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, в размер на 800 (осемстотин) лева, считано от датата на избирането им."*	12. Determining of remunerations of members of the Board of the Directors; **draft for resolution** – *"The General meeting determines monthly remuneration of each one of the members of the Board of the Directors, who will not be assigned with the management, in the amount of BGN 800 (eight hundred), considered as of the date of their appointing."*
13. Промяна на адреса на управление на Дружеството; **проект за решение** – *„Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1."*	13. Change of the registered office of the Company; **draft for resolution** – *"The General meeting changes the registered office of the Company and the new address shall be at fl. 1, 73 Todor Aleksandrov Blvd, Vazrazhdane region, city of Sofia."*
14. Промени в устава на Дружеството; **проект за решение** – *„Общото събрание променя устава на Дружеството, както следва: „Изменя се член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1."*	14. Amendments in the By-laws of the Company; **draft for resolution** – *"The General meeting amends the By-laws of the Company, as follows: "Article 3 shall be amended and shall have the following text: "The seat and registered office of the Company fl. 1, 73 Todor Aleksandrov Blvd, Vazrazhdane region, city of Sofia."*
15. Приемане на нова политика за възнагражденията за 2021 г.; **проект за решение** – *"Общото събрание приема предложената от Съвета на директорите политика за възнагражденията за 2021 г.*	15. Approval of a new Remunerations Policy for 2021; **draft for resolution** – "*The General meeting approves the remuneration policy proposed by the Board of Directors for 2021.*"
Поканват се всички акционери в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД да вземат участие лично или чрез представител.	All shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC are invited to participate personally or through a proxy.
Писмените материали за общото събрание са на разположение на акционерите в Република България, гр. София, район „Средец", ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13, всеки работен ден от 09:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 06:30 часа UTC, до 17:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 14:30 часа UTC. Поканата, заедно с писмените материали по точките от дневния ред на общото събрание, ще са публикувани на електронната страница на дружеството –	The papers relative to the agenda of the general meeting are available to the shareholders at at apt. 13, entr. B, 13 Graf Ignatiev Str., Sredets region, city of Sofia, the Republic of Bulgaria, every business day from 09:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 06:30 a.m. UTC, until 05:30 p.m. local time, and in coordinated universal time - 02:30 a.m. UTC The invitation along with the papers relative to the agenda of the general meeting shall be published on the web page of the company - https://www.square-cube-

https://www.square-cube-properties.com/investors, раздел "Investors", за времето от обявяването на настоящата поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията до приключването на общото събрание.	properties.com/investors, Section "Investors", for the time as of the publishing of the present invitation in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency, until the end of the general meeting.
На основание чл. 118, ал. 2, т. 4 ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон. На основание чл. 118, ал. 3 ЗППЦК, посоченото право по чл. 118, ал. 2, т. 4 ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред на Общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, като лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на Общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание тези акционери представят за обявяване в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения, съответно предложенията за решения по вече включени в дневния ред въпроси. С обявяването им в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията, въпросите, съответно предложенията за решения, се смятат включени в предложения дневен ред на общото събрание. Най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията, акционерите представят на Комисията за финансов надзор, дружеството и на „Българска фондова борса" АД материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон.	On the grounds of art. 118, para. 2, p. 4 of POSA, persons who jointly or individually hold at least 5% of the capital of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC may request including of matters and to propose resolutions for already included topics in the agenda of the general meeting according to the provision of art. 223a of the Commercial Act. On the grounds of art. 118, para. 3 of POSA, the said right under art. 118, para. 2, p. 4 of POSA shall not apply when in the agenda of the General meeting is included topic with subject taking of resolution under art. 114, para. 1 POSA, and the persons under the preceding sentence shall not be entitled to include in the agenda of the General meeting new topics for taking of resolution under art. 114, para. 1 POSA. Not later than 15 days prior to the opening of the general meeting, such shareholders provide for publishing in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency a list of the topics that will be included in the agenda and the drafts for resolutions, respectively the drafts for resolutions for topics already included in the agenda. With their publishing in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency these topics, respectively the drafts for resolutions, are considered included in the proposed agenda for the general meeting. Not later than the business day following the publishing of the topics in the Commercial Register and Register of the Non-Profit Legal Entities to the Registry Agency, the shareholders shall provide the papers pursuant to art. 223a, para. 4 of the Commerce Act to the Financial Supervision Commission, the company, and the Bulgarian Stock Exchange AD.
По време на общото събрание, акционерите в Дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и въпроси относно икономическото и	During the general meeting the shareholders of the company are entitled to put questions in relation to all topics of the agenda as well as questions in relation to the economic and financial

финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване на изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от Общото събрание.	condition and the commercial activity of the company, notwithstanding whether the latter are in connection with the agenda. The shareholders are entitled to make proposals in essence for resolutions under every topic included in the agenda, by observing the requirements of the law, and the restriction under art. 118, para. 3 of the POSA shall apply accordingly. The deadline for exercising of this right is until the end of the discussions under this topic before voting of the resolution by the General meeting,
При липса на кворум на първата обявена дата за общото събрание на акционерите, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, общото събрание ще се проведе на 05.07.2021 г. в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, на същото място и при същия дневен ред. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон.	Should there be no quorum on the first announced date for general meeting of the shareholders, on the grounds of art. 227, para. 3 of the Commercial Act the general meeting shall take place on 05.07.2021 at 10:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 07:30 a.m. UTC, at the same place and with the same agenda. Topics according to the provision of art. 223a of the Commercial Act cannot be included in the agenda of the new session.
Регистрацията на акционерите ще се извършва в деня на общото събрание от 09:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 06:30 часа UTC.	The registration of the shareholders shall take place in the day of the general meeting from 09:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 06:30 a.m. UTC.
За регистрация и участие в общото събрание на акционерите физическите лица - акционери, представят документ за самоличност. Юридическите лица – акционери, представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.	For the registration and participation in the general meeting of the shareholders the natural persons – shareholders, shall provide personal identification document. The legal entities – shareholders, shall provide original copy of a good standing certificate for commercial registration as well as personal identification document of the legal representative.
Правила за гласуване чрез пълномощник: в случай на представителство на акционер в общото събрание е необходимо представянето и на изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В случаите, когато юридическо лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер, и	Rules for voting through proxy: providing of express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act, is required in case of representation of a shareholder in the general meeting. In the cases when the legal entity is not represented by its legal representative, the proxy shall provide personal identification document, original copy of commercial registration certificate of the relevant company – shareholder, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to

изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
В случай на представителство на акционер в дружеството от юридическо лице – пълномощник, се представя освен документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното юридическо лице - пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	In case of representation of a shareholder of the company by a legal entity – proxy, along with personal identification document of the representative of the legal entity – proxy, shall also be presented original copy of commercial registration certificate of the legal entity – proxy, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
На основание чл. 116, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	On the grounds of art. 116, para. 4 of the Public Offering of Securities Act, re-authorization with the rights granted to the proxy according to the provided power of attorney is null and void as well as it is a power of attorney issued in violation of the provision of art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството – https://www.square-cube-properties.com/investors, раздел "Investors". При поискване, образец на писмено пълномощно се представя и след свикване на общото събрание на акционерите.	The Board of the Directors of Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall provide sample of written power of attorney in paper and electronic medium, along with the papers relative to the agenda. The sample of the power of attorney shall be available on the web page of the company – https://www.square-cube-properties.com/investors, Section "Investors", as well. Upon request a sample of the written power of attorney shall be provided after calling of the general meeting as well.
Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в общото събрание на акционерите, издадени на чужд език, трябва да бъдат съпроводени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете за верни се приемат данните в превода на български език.	The certificate for commercial registration as well as the power of attorney for representation in the general meeting of the shareholders, issued in foreign language, shall be accompanied by legalized translation in Bulgarian language in accordance with the requirements of the valid legislation. In case of discrepancy between the texts, the date in the Bulgarian language translation shall be considered as valid.
„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща – info@square-cube-properties.com, като електронните	SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall receive and accept as valid notifications and powers of attorney in electronic way on the following e-mail address - info@square-cube-properties.com. The electronic messages shall be signed with

съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя.	universal electronic signature (UES) by the authorizer and an electronic document (electronic image) of the power of attorney should be attached to them, which also has to be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer.
Гласуване чрез електронни средства или чрез кореспонденция не е приложимо за конкретното общо събрание.	Voting through electronic means or through correspondence is not applicable for the specific general meeting.
Общият брой на акциите и правата на глас на акционерите на дружеството към датата на решението на Съвета на директорите за свикване на общото събрание, а именно 07.05.2021 г., е 5 052 000 броя. На основание чл. 115б, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание, а именно към 03.06.2021 г. При липса на кворум и провеждане на общото събрание на втората обявена дата, правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на общото събрание, а именно към 21.06.2021 г. Само лицата, вписани като акционери на дружеството към тези дати имат право да участват и гласуват на общото събрание.	The total number of shares and voting rights of the shareholders of the company as of the date of the resolution of the Board of the Directors for calling of the general meeting, namely 07.05.2021, is 5 052 000 shares. On the grounds of art. 115b, para. 1 of the Public Offering of Securities Act, the voting right in the general meeting shall be exercised by the persons who are listed as persons with voting rights in the registers of the Central Depository as shareholders of the company 14 days prior to the date of the general meeting, namely as of 03.06.2021. Should there be no quorum and should the general meeting be held on the second announced date, the voting right at the general meeting shall be exercised by the persons who are listed as persons with voting rights in the registers of the Central Depository as shareholders of the company 14 days prior to the date of the general meeting, namely as of 21.06.2021. Only the persons who are listed as shareholders of the company as of these dates are entitled to participate and vote at the general meeting.

Милийо Драганов Милев / Milio Draganov Milev
Изпълнителен директор /
Executive Director

Тодор Тодоров Дабков / Todor Todorov Dabkov
Член на борда на директорите /
Member of the board of directors

На вниманието на акционерите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД	**To the attention of the shareholders of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC**
ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ	**PAPERS RELATIVE TO THE AGENDA**
ОТНОСНО ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, НАСРОЧЕНО ЗА 17.06.2021 г.	**CONCERNING THE AGENDA OF THE REGULAR ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, SET FOR 17.06.2021**
Предложение на Съвета на директорите на " "**СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД**, ЕИК: **206088646**, по точка 1 от дневния ред: *„Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 1 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г. " Мотиви: Индивидуалният отчет за дейността трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC**, UIC: **206088646**, pursuant to item 1 of the agenda: *"Approval of the individual activity report of the Company for 2020."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 1 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders approves the individual activity report of the Company for 2020." Motives: The individual activity report must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.
Предложение на Съвета на директорите на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646, по точка 2 от дневния ред: *„Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."* Съветът на директорите на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 2 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г. " Мотиви: Консолидираният отчет за дейността трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646, pursuant to item 2 of the agenda: *"Approval of the consolidated activity report of the Company for 2020."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 2 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders approves the consolidated activity report of the Company for 2020." Motives: The consolidated activity report must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.

Предложение на Съвета на директорите на " "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646, по точка 3 от дневния ред: *„Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 3 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него. " Мотиви: Одитираният индивидуален годишен финансов отчет трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646, pursuant to item 3 of the agenda: *"Approval of the individual financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 3 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders approves the individual financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto." Motives: The audited individual financial statements must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.
Предложение на Съвета на директорите на " "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646, по точка 4 от дневния ред: *„Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 4 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него. " Мотиви: Одитираният консолидиран годишен финансов отчет трябва да бъде приет, за да бъде публикуван в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.	Proposal of the Board of the Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646, pursuant to item 4 of the agenda: *"Approval of the consolidated financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 4 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders approves the consolidated financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto." Motives: The audited consolidated financial statements must be approved in order to be published in the Commercial Register and NPLP Register to the Registry Agency.
Предложение на Съвета на директорите на " "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646, по точка 5 от дневния ред: *„Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 5 от дневния ред, както следва:	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 5 of the agenda: *"Approval of the activity report of the Investors Relations Director for 2020."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 5 of the agenda, as follows:

"Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г." Мотиви: Съгласно изискванията на закона, Директорът за връзки с инвеститорите представя доклад за дейността си, който подлежи на одобрение.	"The General meeting of the shareholders approves the activity report of the Investors Relations Director for 2020." Motives: According to the law, the Investors Relations Director presents activity report that is subject of approval.
Предложение на Съвета на директорите на " "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646, по точка 6 от дневния ред: *„Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 6 от дневния ред, както следва: „Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г." Мотиви: Членовете на Съвета на директорите са изпълнявали задълженията си през 2020 г. законосъобразно, в интерес на дружеството и неговите акционери.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 6 of the agenda: *"Releasing from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2020."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 6 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders releases from liability of the members of the Board of the Directors, for their activity as of the end of 2020." Motives: The members of the Board of the Directors have fulfilled their duties during 2020 in compliance with the law, in the interest of the company and its shareholders.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 7 от дневния ред: *„Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2020 г."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 7 от дневния ред, както следва: „Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2020 година, която загуба ще остане непокрита." Мотиви: Финансовото състояние на дружеството не налага покриване на реализираната през 2020 г. загуба.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 7 of the agenda: *"Taking of resolution regarding the financial result of the Company for 2020."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 7 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders ascertains that the Company suffered loss for the financial 2020 which loss shall remain uncompensated." Motives: The financial status of the company does not require compensating of the loss suffered in 2020.

Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 8 от дневния ред: *„Избор на регистриран одитор за 2021 г."* Съветът на директорите предлага за регистриран одитор на дружеството за 2021 г. да бъде избран Николай Михайлов Полинчев – рег.№ 0684 Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 8 от дневния ред, както следва: „Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2021 г." Мотиви: Съгласно изискванията на закона, дружеството трябва да избере одитор.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 8 of the agenda: *"Appointment of registered auditor for 2021."* The Board of the Directors proposes that for registered auditor of the company for 2021 shall be appointed Nikolay Mihailov Polinchev – reg.№ 0684 The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 8 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders approves the nomination for auditor for the financial 2021 proposed by the Board of the Directors." Motives: As required by law, the company must select an auditor.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 9 от дневния ред: *„Избор на одитен комитет, определяне на възнаграждения на членовете му и приемане на статут."* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 9 от дневния ред, както следва: „Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за членове на одитния комитет на Дружеството, като избира членовете за мандат от 3 (три) години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един член на одитния комитет в брутен размер на 1000 (хиляда) лева, като възлага на Съвета на директорите да договори конкретните условия за заплащането на възнагражденията. Общото събрание приема предложения от Съвета на директорите статут на одитния комитет." Мотиви: Съгласно изискванията на закона, дружеството трябва да избере одитен комитет, с оглед дейността на одитния комитет следва да бъде определено възнаграждение на членовете му, съответно да бъде определен мандат. Общото	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 9 of the agenda: *"Appointment of an audit committee."* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 9 of the agenda, as follows: "The General meeting of the shareholders approves the nomination for members of the audit committee proposed by the Board of the Directors and appoints the members for 3 (three) years term of office. The General meeting of the shareholders determines annual remuneration of each of the members of the audit committee in the gross amount of BGN 1,000 (one thousand) and delegates to the Board of the Directors to negotiate the specific terms for the payment of the remunerations. The General meeting of the shareholders approves the statute of the audit committee proposed by the Board of the Directors." Motives: According to the requirements of the law, the company must elect an audit committee, in view of the activity of the audit committee, the introduction of its members should be determined, respectively a mandate should be determined. The

събрание следва да одобрява статут на одитния комитет.	General meeting of the shareholders shall approve the statute of the audit committee.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 10 от дневния ред: *„Освобождаване на настоящите членове на съвета на директорите"* Съветът на директорите предлага да бъдат освободени настоящите членове на съвета на директорите Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 10 от дневния ред, както следва: „Общото събрание освобождава Тодор Тодоров Дабков, Петър Иванов Скакалов и Милийо Драганов Милев като членове на съвета на директорите на дружеството. В тази връзка възнагражденията на освободените членове, доколкото има такива, престават да се дължат, считано от датата на освобождаването им." Мотиви: Членовете на Съвета на директорите Милийо Драганов Милев, Петър Иванов Скакалов и Тодор Тодоров Дабков са заявили желанието си да преустановят дейността си в дружеството.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 10 of the agenda: *"Dismissal of the current members of the Board of the Directors"* The Board of the Directors proposes that the current members of the Board of the Directors to be dismiss. The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 10 of the agenda, as follows: "The General meeting dismisses Todor Todorov Dabkov, Petar Ivanov Skakalov and Milio Draganov Milev as members of the Board of the Directors of the company. In this regard the remunerations of the dismissed members, as far as there are such, shall discontinue to be due considered as of the date of their release." Motives: The members of the Board of Directors Miliyo Draganov Milev, Petar Ivanov Skakalov and Todor Todorov Dabkov have declared their wish to discontinue their activity in the company.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 11 от дневния ред: *„Избор на нови членове на съвета на директорите "* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 11 от дневния ред, както следва: „Общото събрание избира нови членове на съвета на директорите, съгласно предложените от съвета на директорите кандидатури на Венцислав Анжел Давидофф, Петър Стефанов Петров и Тодор Димитров Тодоров, за мандат от 5 (пет) години, като и тримата се избират за независими членове по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 ЗППЦК." Мотиви: Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството трябва да има Съвет на	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 11 of the agenda: *"Appointing of new members of the Board of the Directors"* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 11 of the agenda, as follows: "The General meeting appoints new members of the Board of the Directors pursuant to the applications of Ventzislav Anjel Davidoff, Petar Stefanov Petrov and Todor Dimitrov Todorov, proposed by the Board of the Directors, for 5 (five) years term of office, as all three on them are appointed for independent members pursuant to art. 116a[1], para. 2 Public Offering and Securities Act."

директорите състоящ се от най-малко трима членове.	Motives: Pursuant to the requirements of the Commercial Act the company must have a Board of the Directors consisting of the least three members,.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 12 от дневния ред: *„Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите "* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 12 от дневния ред, както следва: „Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, в размер на 800 (осемстотин) лева, считано от датата на избирането им." Мотиви: Съвета на директорите предлага посоченото възнаграждение с оглед ангажиментите на членовете в бизнес дейността на дружеството.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 12 of the agenda: *Determining of remunerations of members of the Board of the Directors"* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 12 of the agenda, as follows: "The General meeting determines monthly remuneration of each one of the members of the Board of the Directors, who will not be assigned with the management, in the amount of BGN 800 (eight hundred), considered as of the date of their appointing." Motives: The Board of the Directors proposes the stated remuneration with a view to the engagements od the member on the business activity of the company.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 13 от дневния ред: *„Промяна на адреса на управление на Дружеството "* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 13 от дневния ред, както следва: „Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1." Мотиви: Предстоящо наемане на офис площ.	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 13 of the agenda: *"Change of the registered office of the Company"* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 13 of the agenda, as follows: "The General meeting changes the registered office of the Company and the new address shall be at fl. 1, 73 Todor Aleksandrov Blvd, Vazrazhdane region, city of Sofia." Motives: Forthcoming renting of office space.
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 14 от дневния ред: *„Промени в устава на Дружеството "*	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 14 of the agenda: *"Amendments in the By-laws of the Company"*

Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 14 от дневния ред, както следва: „Общото събрание променя устава на Дружеството, както следва: „Изменя се член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1." Мотиви: Промяна на адреса на управление на дружеството.	The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 14 of the agenda, as follows: "The General meeting amends the By-laws of the Company, as follows: "Article 3 shall be amended and shall have the following text: "The seat and registered office of the Company fl. 1, 73 Todor Aleksandrov Blvd, Vazrazhdane region, city of Sofia." Motives: Change of the registered office of the company
Предложение на Съвета на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД, ЕИК: 206088646**, по точка 15 от дневния ред: *„Приемане на нова политика за възнагражденията за 2021 г "* Съветът на директорите на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД** предлага на Общото събрание на акционерите да приеме следното решение по точка 15 от дневния ред, както следва: „Общото събрание приема предложената от Съвета на директорите политика за възнагражденията за 2021 г " Мотиви: Дружеството следва да приеме Политика за възнагражденията	Proposal of the Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC, UIC: 206088646**, pursuant to item 15 of the agenda: *"Approval of a new Remunerations Policy for 2021"* The Board of the Directors of **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC** proposes to the General meeting of the shareholders to take resolution pursuant to item 15 of the agenda, as follows: "The General meeting approves the remuneration policy proposed by the Board of Directors for 2021" Motives: The Company should adopt a Remuneration Policy.

Приложения / Appendices:

1. Индивидуален доклад за дейността / Individual activity report;
2. Консолидиран доклад за дейността / Consolidated activity report;
3. Индивидуален годишен финансов отчет, одиторски доклад към него / Individual financial statements, auditor's report thereto
4. Консолидиран годишен финансов отчет и одиторски доклад към него / Consolidated financial statements and auditor's report thereto;
5. Доклад на Директор за връзка с инвеститори / Report of the Investors Relations Director;
6. Кандидатури на членовете на одитен комитет / Nominations for the members of audit committee
7. Статут на одитния комитет/ Audit Committee statute
8. Автобиография Петър Стефанов Петров / CV Petar Stefanov Petrov
9. Автобиография Тодор Димитров Тодоров / CV Todor Dimitrov Todorov
10. Автобиография Венцислав Анжел Давидофф / CV Ventzislav Anjel Davidoff

11. Свидетелство за съдимост Петър Стефанов Петров / Non criminal record Petar Stefanov Petrov

12. Свидетелство за съдимост Тодор Димитров Тодоров / Non criminal record Todor Dimitrov Todorov

13. Свидетелство за съдимост Венцислав Анжел Давидофф / Non criminal record Ventzislav Anjel Davidoff

14. Декларация по чл. 116a1, ал. 2 от ЗППЦК Петър Стефанов Петров / Declaration under art. 116a1, par. 2 POSA Petar Stefanov Petrov

15. Декларация по чл. 116a1, ал. 2 от ЗППЦК Тодор Димитров Тодоров / Declaration under art. 116a1, par. 2 POSA Todor Dimitrov Todorov

16. Декларация по чл. 116a1, ал. 2 от ЗППЦК Венцислав Анжел Давидофф / Declaration under art. 116a1, par. 2 POSA Ventzislav Anjel Davidoff

16. Декларация по чл. 234, ал. 2 и ал. 3 от ТЗ Петър Стефанов Петров / Declaration under art. 234, par. 2 and par. 3 Commercial act Petar Stefanov Petrov

17. Декларация по чл. 234, ал. 2 и ал. 3 от ТЗ Тодор Димитров Тодоров / Declaration under art. 234, par. 2 and par. 3 Commercial act Todor Dimitrov Todorov

18. Декларация по чл. 234, ал. 2 и ал. 3 от ТЗ Венцислав Анжел Давидофф / Declaration under art. 234, par. 2 and par. 3 Commercial act Ventzislav Anjel Davidoff

19. Декларация по чл. 237, ал. 3 от ТЗ Петър Стефанов Петров / Declaration art. 237, par. 3 Commercial act Petar Stefanov Petrov

20. Декларация по чл. 237, ал. 3 от ТЗ Тодор Димитров Тодоров / Declaration art. 237, par. 3 Commercial act Todor Dimitrov Todorov

21. Декларация по чл. 237, ал. 4 от ТЗ Петър Стефанов Петров / Declaration art. 237, par. 4 Commercial act Petar Stefanov Petrov

22. Декларация по чл. 237, ал. 4 от ТЗ Тодор Димитров Тодоров / Declaration art. 237, par. 4 Commercial act Todor Dimitrov Todorov

23. Декларация по чл. 237, ал. 4 от ТЗ Венцислав Анжел Давидофф / Declaration art. 237, par. 4 Commercial act Ventzislav Anjel Davidoff

24. Устав с предложени промени / Constituent instrument with proposed changes

25. Политика за възнагражденията / Remuneration policy

Милийо Драганов Милев / Milio Draganov Milev
Изпълнителен директор /
Executive Director

Тодор Тодоров Дабков / Todor Todorov Dabkov
Председател на Съвета на директорите /
Chairman of the board of directors

ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК	RULES FOR PROXY VOTING
РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ **ДАТА: 17.06.2021** **„ СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД**	**REGULAR ANNUAL GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS** **DATE: 17.06.2021** **SQUARE CUBE PROPERTIES PLC**
В случай на представителство на акционер в общото събрание е необходимо представянето и на изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В случаите, когато юридическо лице не се представлява от законния си представител, пълномощникът представя документ за самоличност, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – акционер, и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	Providing of express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act, is required in case of representation of a shareholder in the general meeting. In the cases when the legal entity is not represented by its legal representative, the proxy shall provide personal identification document, original copy of commercial registration certificate of the relevant company – shareholder, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
В случай на представителство на акционер в дружеството от юридическо лице – пълномощник, се представя освен документ за самоличност на представляващия юридическото лице - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното юридическо лице - пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	In case of representation of a shareholder of the company by a legal entity – proxy, along with personal identification document of the representative of the legal entity – proxy, shall also be presented original copy of commercial registration certificate of the legal entity – proxy, and express written power of attorney for the specific general meeting, with the content according to art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
На основание чл. 116, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, преупълномощаването с правата предоставени на пълномощника съгласно даденото му пълномощно е нищожно, както и пълномощното дадено в нарушение на разпоредбата на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.	On the grounds of art. 116, para. 4 of the Public Offering of Securities Act, re-authorization with the rights granted to the proxy according to the provided power of attorney is null and void as well as it is a power of attorney issued in violation of the provision of art. 116, para. 1 of the Public Offering of Securities Act.
Съветът на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД представя образец на писмено пълномощно на хартиен и електронен носител, заедно с материалите за общото събрание. Образецът на пълномощно е на разположение и на електронната страница на дружеството – https://www.square-cube-properties.com/. При поискване, образец на писмено пълномощно се	The Board of the Directors of Directors of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC shall provide sample of written power of attorney in paper and electronic medium, along with the papers relative to the agenda. The sample of the power of attorney shall be available on the web page of the company – https://www.square-cube-properties.com/investors , as well. Upon request a sample of the written power of attorney shall be provided after calling of the general meeting as well.

представя и след свикване на общото събрание на акционерите. Дружеството ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща – info@ square-cube-properties.com, като електронните съобщения следва да са подписани с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя и към тях да е приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален електронен подпис (УЕП) от упълномощителя.	The company shall receive and accept as valid notifications and powers of attorney in electronic way on the following e-mail address - info@ square-cube-properties.com. The electronic messages shall be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer and an electronic document (electronic image) of the power of attorney should be attached to them, which also has to be signed with universal electronic signature (UES) by the authorizer.

ПЪЛНОМОЩНО – ОБРАЗЕЦ / POWER OF ATTORNEY – SAMPLE

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

или / or

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

УПЪЛНОМОЩАВАМ / DO HEREBY AUTHORIZE

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

или / or

В случай на пълномощник юридическо лице	In case of proxy legal entity

……., със седалище и адрес на управление ……, ул. …….. № ……., ет. ……, ЕИК ……., представлявано от ……., ЕГН ……., притежаващ документ за самоличност № ……, издаден на …… г. от ……., с адрес: гр. ……., ул. …… № ...., ет. ……, ап. ……, в качеството му на ……	……., having its seat and registered office ……., …. …….. Str., …… floor, UIC: ……., represented by ……., PIN ……., holder of personal identification document No. ……., issued on …… by ……., with an address: city of ……., … …….. Str., ……. floor, apt. ……., in the capacity of …….

Да представлява управляваното от мен дружество/ да ме представлява на редовното годишно заседание на Общо събрание на акционерите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД с уникален идентификационен код на събитието SQRGM17062021, по емисия акции с ISIN BG1100004206, на 17.06.2021 г., в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, в Република България, гр. София, район „Средец", ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13, а при липса на кворум на първата обявена дата за Общо събрание на акционерите, на 05.07.2021 г., в 10:30 часа на същото място и при същия дневен ред и да гласува с …… броя акции от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:	To represent the company I manage/ to represent me at the regular annual session of the General meeting of the shareholders SQUARE CUBE PROPERTIES PLC with unique identification code of the event SQRGM17062021, under emission of share with ISIN BG1100004206, on 17.06.2021 at 10:30 a.m. local time, and in coordinated universal time - 07:30 a.m. UTC, at apt. 13, entr. B, 13 Graf Ignatiev Str., Sredets region, city of Sofia, the Republic of Bulgaria, and should there be no quorum for the first announced date for General meeting of the shareholders, on 05.07.2021 at 10:30 a.m. at the same place and according to the same agenda, and to vote with ……. shares from the capital of SQUARE CUBE PROPERTIES PLC pursuant to the topics of the agenda in accordance with the hereinbelow specified way, namely:
1. Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020.; **Предложение за решение** – *„Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."* **Начин на гласуване: ……** („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка") 2. Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г.; **Предложение за решение** – *„Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."* **Начин на гласуване: ……** („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка") 3. Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него; **Предложение за решение** – *„Общото събрание приема индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."*	1. Approval of the individual activity report of the Company for 2020; **Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the individual activity report of the Company for 2020."* **Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion") 2. Approval of the consolidated activity report of the Company for 2020; **Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the consolidated activity report of the Company for 2020."* **Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion") 3. Approval of the individual financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto; **Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the individual financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto."*

Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
4. Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него;	4. Approval of the consolidated financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto;
Предложение за решение – *„Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the consolidated financial statements of the Company for 2020 and the auditor's report thereto."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
5. Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.;	5. Approval of the activity report of the Investors Relations Director for 2020;
Предложение за решение – *„Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the activity report of the Investors Relations Director for 2020."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г.;	6. Releasing from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2020;
Предложение за решение – *„Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders releases from liability of the members of the Board of the Directors for their activity as of the end of 2020."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
7. Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2020 г;	7. Taking of resolution regarding the financial result of the Company for 2020;
Предложение за решение – *„Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2020 година, която загуба ще остане непокрита."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders ascertains that the Company suffered loss for the financial 2020 which loss shall remain uncompensated."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
8. Избор на регистриран одитор за 2021 г.;	8. Appointment of registered auditor for 2021;
Предложение за решение – *„Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2021 г."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the nomination for auditor for the financial 2021 proposed by the Board of the Directors."*
9. Избор на одитен комитет, определяне на възнагражденията на членовете му и приемане на статут;	9. Appointment of an audit committee;
Предложение за решение – *„Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за членове на одитния комитет на Дружеството, като избира членовете*	**Draft for resolution** – *"The General meeting of the shareholders approves the nomination for members of the audit committee proposed by the Board of the Directors and appoints the members for 3 (three) years term of office. The General meeting of the shareholders*

за мандат от 3 (три) години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един член на одитния комитет в брутен размер на 1000 (хиляда) лева, като възлага на Съвета на директорите да договори конкретните условия за заплащането на възнагражденията. Общото събрание приема предложения от Съвета на директорите статут на одитния комитет."	*determines annual remuneration of each of the members of the audit committee in the gross amount of BGN 1,000 (one thousand) and delegates to the Board of the Directors to negotiate the specific terms for the payment of the remunerations. The General meeting of the shareholders approves the statute of the audit committee proposed by the Board of the Directors."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
10. Освобождаване на част от настоящите членове на съвета на директорите;	10. Dismissal of some of the current members of the Board of the Directors;
Предложение за решение – *„Общото събрание освобождава Тодор Тодоров Дабков, Петър Иванов Скакалов и Милийо Драганов Милев като членове на съвета на директорите на дружеството. В тази връзка възнагражденията на освободените членове, доколкото има такива, престават да се дължат, считано от датата на освобождаването им."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting dismisses Todor Todorov Dabkov, Petar Ivanov Skakalov and Milio Draganov Milev as members of the Board of the Directors of the company. In this regard the remunerations of the dismissed members, as far as there are such, shall discontinue to be due considered as of the date of their release."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
11. Избор на нови членове на съвета на директорите;	11. Appointing of new members of the Board of the Directors;
Предложение за решение – *„Общото събрание избира нови членове на съвета на директорите, съгласно предложените от съвета на директорите кандидатури на Венцислав Анжел Давидофф, Петър Стефанов Петров и Тодор Димитров Тодоров, за мандат от 5 (пет) години, като и тримата се избират за независими членове по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 ЗППЦК."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting appoints new members of the Board of the Directors pursuant to the applications of Ventzislav Anjel Davidoff, Petar Stefanov Petrov and Todor Dimitrov Todorov, proposed by the Board of the Directors, for 5 (five) years term of office, as all three on them are appointed for independent members pursuant to art. 116a[1], para. 2 Public Offering and Securities Act."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
12. Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите;	12. Determining of remunerations of members of the Board of the Directors;
Предложение за решение – *„Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, в размер на 800 (осемстотин) лева, считано от датата на избирането им."*	**Draft for resolution** – *"The General meeting determines monthly remuneration of each one of the members of the Board of the Directors, who will not be assigned with the management, in the amount of BGN 800 (eight hundred), considered as of the date of their appointing."*
Начин на гласуване: …… („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
13. Промяна на адреса на управление на Дружеството;	13. Change of the registered office of the Company;
Предложение за решение – *„Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район*	**Draft for resolution** – *"The General meeting changes the registered office of the Company and the new address shall be at fl. 1, 73 Todor Aleksandrov Blvd, Vazrazhdane region, city of Sofia."*

„Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1." **Начин на гласуване: ……** („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка") 14. Промени в устава на Дружеството; **Предложение за решение** – *„Изменя се член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1."* **Начин на гласуване: ……** („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка") 15. Приемане на нова политика за възнагражденията за 2021 г.; **Предложение за решение** – "Общото събрание приема предложената от Съвета на директорите политика за възнагражденията за 2021 г **Начин на гласуване: ……** („за", „против", „въздържал се", „по своя преценка")	**Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion") 14. Amendments in the By-laws of the Company; **Draft for resolution** – *"The General meeting amends the By-laws of the Company, as follows: "Article 3 shall be amended and shall have the following text: "The seat and registered office of the Company fl. 1, 73 Todor Aleksandrov Blvd, Vazrazhdane region, city of Sofia."* **Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion") 15. Approval of a new Remunerations Policy for 2021; **Draft resolution** - "The General meeting approves the remuneration policy proposed by the Board of Directors for 2021." **Way of voting: ……..** ("for", "against", "abstain", "upon own discretion")
Пълномощникът е длъжен да гласува по горепосочения начин. В случаите на инструкции за гласуване - против, по своя преценка, въздържал се, пълномощникът има право да прави допълнителни предложения по точките от дневния ред по своя преценка. Упълномощаването обхваща/ не обхваща въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон и не са съобщени и обявени и съгласно чл. 223 и чл. 223а от Търговския закон. В случаите по чл. 231, ал. 1 от Търговския закон пълномощникът има/ няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин. В случаите по чл. 223а от Търговския закон пълномощникът има/ няма право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин, както и да прави/ да не прави предложения за решения по допълнително включените въпроси в дневния ред. Съгласно чл. 116, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.	The proxy is obliged to vote according to the hereinabove specified way. In the cases of vote instructions – against, upon own choice, abstain, the proxy is entitled to make additional propositions in relation to the topics of the agenda upon his discretion. The authorization covers/ does not cover topics which are included in the agenda according to the provision of art. 231, para. 1 of the Commercial Act and were not published according to art. 223 and art. 223a of the Commercial Act as well. In the cases according to art. 231, para. 1 of the Commercial Act the proxy is entitled/ is not entitled to an own discretion whether to vote and in what way. In the cases of art. 223a of the Commercial Act the proxy is entitled/ is not entitled to an own discretion whether to vote and in what way, as well as to make/ not to make propositions for resolutions in relation to topics that were additionally included in the agenda. According to art. 116, para. 4 of the Public Offering of Securities Act re-authorization for the hereinabove enlisted powers shall be null and void.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ / AUTHORIZER:

_____

……..…….. /……..

Забележки:	**Remarks:**

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

П Р О Т О К О Л
от заседание на съвета на директорите

Днес, 07.05.2021 г., се проведе заседание на съвета на директорите на **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД**, ЕИК: 206088646 („Дружеството")

Съветът заседава в състав, както следва:
1. **ТОДОР ТОДОРОВ ДАБКОВ**
2. **ПЕТЪР ИВАНОВ СКАКАЛОВ**
3. **МИЛИЙО ДРАГАНОВ МИЛЕВ**

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

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

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

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

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

ЕДИНОДУШНО РЕШИ:

По т. 1 от дневния ред:

Свиква редовно годишно общо събрание на акционерите в Дружеството с уникален идентификационен код на събитието SQRGM17062021, на 17.06.2021 г. в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, в Република България, гр. София, район „Средец", ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон, общото събрание ще се проведе на 05.07.2021 г. в 10:30 часа местно време, а в координирано универсално време - 07:30 часа UTC, на същото място и при същия дневен ред.

По т. 2 от дневния ред:

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

1. Приемане на индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание приема индивидуалния отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."*

2. Приемане на консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание приема консолидирания отчет за дейността на Дружеството за 2020 г."*

3. Приемане на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него; **проект за решение** – *„Общото събрание приема*

индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."

4. Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него; **проект за решение** – *„Общото събрание приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и одиторския доклад към него."*

5. Приемане на доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г."*

6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им до края на 2020 г."*

7. Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2020 г; **проект за решение** – *„Общото събрание констатира, че Дружеството е реализирало загуба за финансовата 2020 година, която загуба ще остане непокрита."*

8. Избор на регистриран одитор за 2021 г.; **проект за решение** – *„Общото събрание одобрява предложената от Съвета на директорите кандидатура за одитор за финансовата 2021 г."*

9. Избор на одитен комитет, определяне на възнаграждения на членовете му и приемане на статут; **проект за решение** – *„Общото събрание одобрява предложените от Съвета на директорите кандидатури за членове на одитния комитет на Дружеството, като избира членовете за мандат от 3 (три) години. Общото събрание определя годишно възнаграждение на всеки един член на одитния комитет в брутен размер на 1000 (хиляда) лева, като възлага на Съвета на директорите да договори конкретните условия за заплащането на възнагражденията. Общото събрание приема предложения от Съвета на директорите статут на одитния комитет."*

10. Освобождаване на настоящите членове на съвета на директорите; **проект за решение** – *„Общото събрание освобождава Тодор Тодоров Дабков, Петър Иванов Скакалов и Милийо Драганов Милев като членове на съвета на директорите на дружеството. В тази връзка възнагражденията на освободените членове, доколкото има такива, престават да се дължат, считано от датата на освобождаването им."*

11. Избор на нови членове на съвета на директорите; **проект за решение** – *„Общото събрание избира нови членове на съвета на директорите, съгласно предложените от съвета на директорите кандидатури на Венцислав Анжел Давидофф, Петър Стефанов Петров и Тодор Димитров Тодоров, за мандат от 5 (пет) години, като и тримата се избират за независими членове по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 ЗППЦК."*

12. Определяне на възнаграждения на членове на съвета на директорите; **проект за решение** – *„Общото събрание определя месечно възнаграждение на всеки един от членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, в размер на 800 (осемстотин) лева, считано от датата на избирането им."*

13. Промяна на адреса на управление на Дружеството; проект за решение – *„Общото събрание променя адреса на управление на Дружеството, като новият адрес ще бъде гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1."*

14. Промени в устава на Дружеството; **проект за решение** – *„Общото събрание променя устава на Дружеството, както следва: „Изменя се член 3, който придобива следното съдържание: „Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район „Възраждане", бул. „Тодор Александров" № 73, ет. 1."*

15. Приемане на нова политика за възнагражденията за 2021 г.; **проект за решение** – *"Общото събрание приема предложената от Съвета на директорите политика за възнагражденията за 2021 г.*

Съветът на директорите упълномощава и натоварва изпълнителния директор Милийо Драганов Милев и члена на съвета на директорите Тодор Тодоров Дабков да изготвят и подпишат текста на поканата съгласно изискванията на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

Този протокол е съставен в два еднообразни екземпляра.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Тодор Тодоров Дабков

Петър Иванов Скакалов

Милийо Драганов Милев

SQUARE CUBE
PROPERTIES

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ЗА ФИНАНСОВАТА 2020 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал. 7 от ЗППЦК и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Настъпилите през 2020 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е учредено на 04.05.2020 г.

На 07.05.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 206088646.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , web-site , както следва:

гр. София 1000, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13,

телефон: +359 2 4942247;

Електронна страница в Интернет: : www.square-cube-properties.com.

e-mail: info@square-cube-properties.com

Промени в капитала на дружеството през последните три финансови години

Към 31.12.2020 г. капиталът на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя акции с право на глас и номинална стойност 1.00 лев.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен от 50 000 лв. на 5 052 000 лв.

Емисията акции на дружеството е допусната до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ" АД на Основен пазар BSE. Борсовият код на Дружеството е SQC.

Структура на капитала на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

Към 31.12.2020 г. структурата на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е следната:

Таблица №1

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

На 21.12.2020 г. в „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е получено уведомление от 235 Holdings Limited за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 94.576%, с дата 19.11.2020 г.

На 22.12.2020 г. е получено уведомление от Милийо Драганов Милев за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 0,97 %, с дата 19.11.2020г.

Информация относно системата на управление на емитента

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява от Милийо Драганов Милев – Изпълнителен директор и от Тодор Тодоров Дабков – Председател на СД - заедно.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

- **Основна дейност**

Предметът на дейност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и

всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му.

Основната дейност на дружеството е свързана 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 дивиденти 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 жилища. 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. През отчетния период, на 30.09.2020 г., в Търговски регистър е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не притежава инвестиционни имоти.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 07.05.2020 г. Предвид кратката история на Дружеството в настоящия доклад за дейността са представени данни само за отчетния период,

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 18 хил. лв., които включват 15 хил. лв. разходи за външни услуги и 3 хил. лв. разходи за възнаграждения.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността на индивидуална база в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на дружеството на индивидуална база е 5 041 хил. лв. Стойността на собствения капитал на индивидуална база е 5 034 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има парични средства в безсрочни депозити в размер на 5 041 хил. лв.

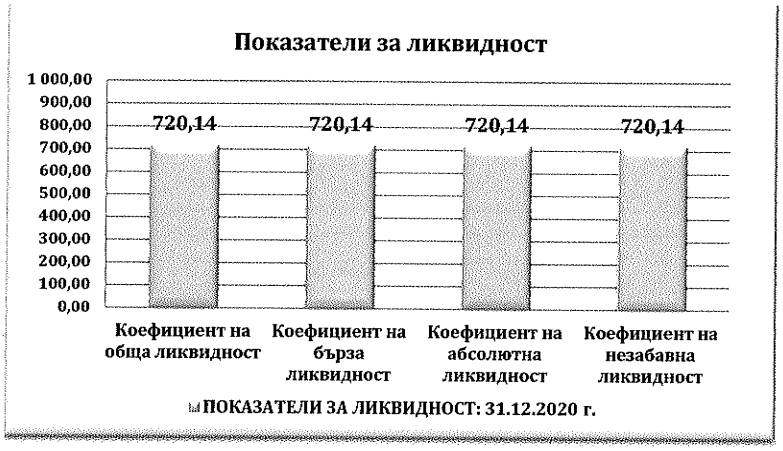
ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Дружеството е учредано на 04.05.2020 г. , поради което показателите са представени само за отчетния период.

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица №2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	720,14
Коефициент на бърза ликвидност	720,14
Коефициент на абсолютна ликвидност	720,14
Коефициент на незабавна ликвидност	720,14



Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите, извършвани от дружеството и като цяло са увеличени, но в незначителен размер, което не намалява възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи.

Показателят обща ликвидност съдържа един съществен недостатък - обикновено част от оборотния капитал е ангажиран с материални запаси, които не винаги могат да се отнесат към бързоликвидните средства и изисква непрекъснато да се оптимизират. За дружеството те са в минимален размер под 0,4 % от всички активи и са предимно под формата на резервни части и материали, необходими за аварийни ремонти.

Бързата ликвидност показва възможността на дружеството да посрещне своите непосредствени плащания в съответствие с тяхната изискуемост, т.е. с бързоликвидните си активи (краткотрайните активи без материалните запаси). Материалните запаси не оказват съществено влияние върху ликвидността на дружеството. Дружеството няма замразен оборотен капитал под формата на запаси и суровини.

Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността й, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите, като зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

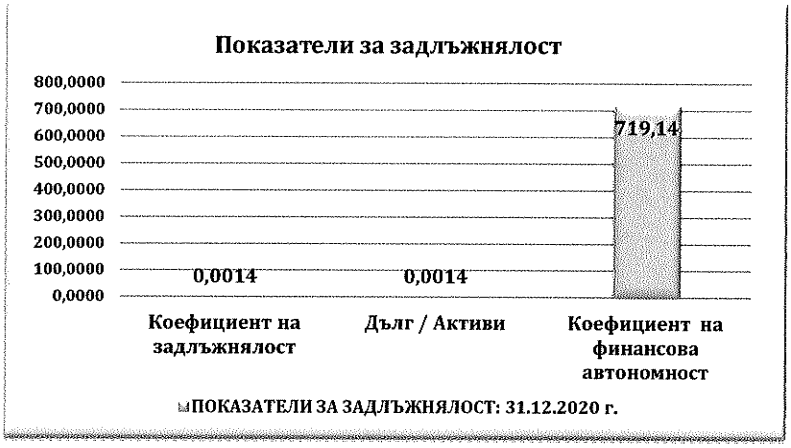
Коефициент на обща ликвидност

Към 31.12.2020 г. стойноститета на коефициентите на обща ликвидност, бърза ликвидност, абсолютна ликвидност и на незабавна ликвидност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД АД са в размер 720,14. Текущите активи на Дружеството са в размер на 5 041 хил. лева, а текущите пасиви 7 хил. лева. Дружеството не отчита материални запаси и финансови активи.

2. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица №3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0014
Дълг / Активи	0,0014
Коефициент на финансова автономност	719,14



Коефициент на финансова автономност

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 719,14. През 2020 г. собственият капитал на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е 5 034 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост в размер на 0,014 поради посочените по-горе причини.

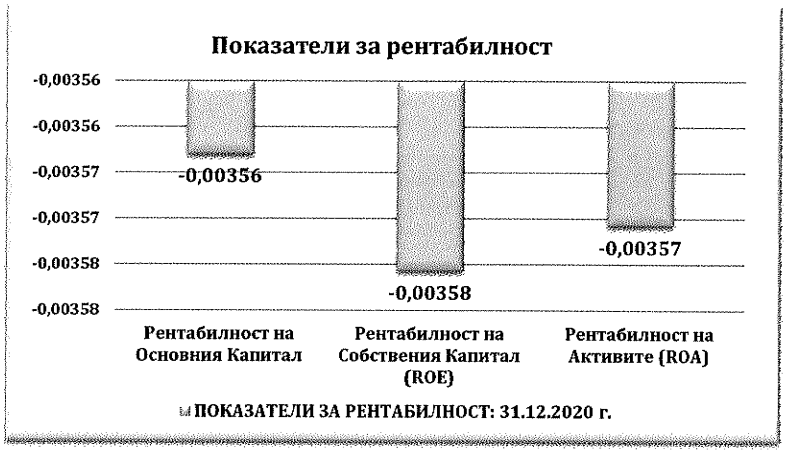
Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг. Към 31.12.2020 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,014 . Активите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД са в размер на 5 034 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица №4

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,00356
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,00358
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,00357



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на собствения капитал е в размер на -0,00358. През 2020 г. нетният финансов резултат е (18) хил. лева, а собственият капитал на дружеството 5 034 хил. лева.

Рентабилност на активите (ROA)

Стойността на коефициента на рентабилност на активите към 31.12.2020 г. е в размер на -0,00357. За 2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, отчита нетен финансов резултат (18) хил. лева, а активите на дружеството са в размер на 5 041 хил. лева.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на -0,00356. Дружеството отчита Нетен финансов резултат (18) хил. лева при стойност на основния капитал 5 052 хил лева.

4. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №5

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2020 г.
EBITDA	-18
EBIT	-18



Към 31.12.2020 г. EBITDA (печалбата преди облагане с данъци + амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. EBIT (печалбата, преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е на стойност (18) хил. лв.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

ЕКОЛОГИЯ

Инвестиционните намерения на дружеството са свързани с проектиране и строителство на затворен комплекс върху закупен собствен парцел. Преди да е взето решение за реализацията на проекта на конкретно място при съответната технология и начин на строителство, "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще възложи изготвянето на Оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), която от своя страна ще се яви превантивен

инструмент за идентифициране на евентуалните въздействия върху околната среда и човешкото здраве от строителството и експлоатацията на обекта. Само в случай, че становището е, че проектът няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда, дружеството ще предприеме действия да стартира инвестиционния си проект. Дружеството ще възлага дейности свързани със строителство на сертифицирани строителни дружества спазващи изискванията заложени в BG ISO 14001:2015 – система за управление на околната среда (СУОС). Дружеството стриктно ще спазва всички законови и подзаконови нормативини актове, свързани с опазването на околната среда.

СЛУЖИТЕЛИ

Към момента, в Дружеството „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД има назначено едно лице по трудово правоотношение – директор за връзки с инвеститорите.

Със стартиране изпълнението на конкретните инвестиционни намерения, се предвижда наемането на персонал, като при провеждане на избора, мениджмънтът на дружеството ще съблюдава спазването на принципите на равнопоставеност между лицата по отношение на техните пол, етническа принадлежност, религия, сексуална ориентация или вид увреждане и ще се създадат условия за превенция на дискриминацията и неравнопоставеността с оглед на горепосочените характеристики на персонала. Изискванията при подбор на персонала ще се сведат до тяхната квалификация, знания, умения и отговорности при осъществяване на работния процес. Дружеството е ангажирано да осигури за своите служители мотивираща среда с цел задържане на наетите лица и не на последно място здравословни и безопасни условия на труд.

V. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

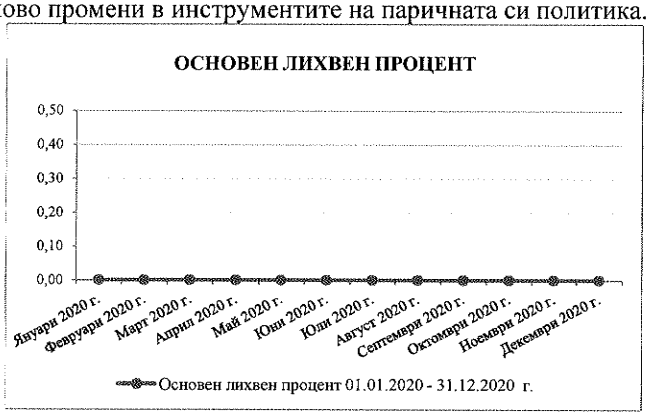
СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица №6

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството й на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец. Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение. **Бизнес климат – общо**  Източник: НСИ Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите

	за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният БВП на еврозоната отбеляза силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди пандемията. Втората вълна на пандемията и свързаното с това засилване на мерките за нейното овладяване, наблюдавани от средата на октомври насам, се очаква да доведат до ново значително понижаване на активността през четвъртото тримесечие, макар и в доста по-малка степен от наблюдаваното през второто тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна в различните сектори, като активността в услугите е по-неблагоприятно засегната от новите ограничения върху социалния живот и придвижването, отколкото в сектора на промишленото производство. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици за заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и несигурността относно икономическите перспективи възпират бизнес инвестициите. Гледайки напред, последните постижения в разработването на ваксини срещу *COVID-19* позволяват с по-голяма увереност да се предполага постепенно преодоляване на здравната криза. Все пак ще измине време, докато се постигне масов имунитет, като не може да се изключат нови вълни на заразата, изправящи пред предизвикателства общественото здраве и икономическите перспективи. В средносрочен план възстановяването на икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и възстановяване на търсенето след премахването на ограничителните мерки и отслабването на несигурността. Тази оценка като цяло е отразена в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2020 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от -7,3% през 2020 г., 3,9% през 2021 г., 4,2% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2020 г. перспективата за икономическата активност е ревизирана надолу в краткосрочен план, но в средносрочен хоризонт се очаква в общи линии да се възстанови до равнището, предвидено в базисния сценарий на септемврийските прогнози. Като цяло рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната продължават да са ориентирани в посока надолу, но вече са по-слабо изразени. Въпреки че известията за възможностите за прилагане на ваксини са окуражаващи, остават рисковете от надценяване, свързани с последствията от пандемията върху икономическите и финансовите условия. Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС приеха бюджетни мерки в областта на ликвидността и политиката с цел повишаване на капацитета на здравните си системи и оказване на помощ на онези граждани и сектори, които са особено засегнати. Комисията прие широкомащабни икономически мерки в отговор на пандемията, използва максимално гъвкавостта на фискалните правила на ЕС, преразгледа правилата за държавната помощ и създаде Инвестиционна инициатива в отговор на коронавируса, за да се осигурят ликвидни средства на малки предприятия и на сектора на здравеопазването. Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване на работните места и подкрепа на семействата. Тя също така предложи всички налични средства по структурните фондове да бъдат пренасочени за действия във връзка с короновируса. Земеделските стопани и рибарите също ще получат помощ, както и най-нуждаещите се от подпомагане. Инициатива на ЕС за солидарност в областта на здравеопазването с бюджет 3 млрд. евро ще помогне за задоволяване на нуждите на здравните системи на страните от ЕС. На 26 май 2020 г. Европейската комисия представи обширен план за възстановяване на Европа, за чието изпълнение ще бъде мобилизиран пълният потенциал на бюджета на ЕС. С плана ще се подпомогне преодоляването на икономическите и социалните последици от коронавирусната пандемия, задвижването на европейското възстановяване и запазването и създаването на работни места. На 21 юли 2020 г. лидерите на ЕС постигнаха съгласие по този план за възстановяване и многогодишната финансова рамка за периода 2021—2027 г., поемайки курс към излизане от кризата и поставяне на основите на една модерна и по-устойчива Европа. Лидерите се

	споразумяха за пакет от 1,8 трилиона евро, който съчетава следващия бюджет и средствата по NextGenerationEU. В рамките на NextGenerationEU на Съюза ще бъдат осигурени средствата, необходими за справяне с последиците от пандемията. Съгласно споразумението Комисията ще може да заеме до 750 млрд. евро на финансовите пазари. Следват преговори с Европейския парламент, като целта е бързо приключване на работата по всички правни актове. След като Решението за собствените ресурси бъде прието, то трябва възможно най-скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания. На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на противоепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове." Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване. По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото. На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ù значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд, стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика.  *Източник:БНБ
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за

	януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 3.2%. По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 3.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 2.5%. Индексът на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 2.6%. Индексът на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.5%, т.е. месечната инфлация е минус 0.5%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.0%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 2.6% Индексът на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.3%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.8% .Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.3% . Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 2.4%. Индексът на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.3% Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.8%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.0% . Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.3%. Индексът на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.0%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.1%. Индексът на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.6%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е

0.4%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.0%.

Индексът на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 2.5%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 1.8%.

Индексът на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.1%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 2.3%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 1.7%.

Индексът на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 2.2%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 1.6%.

Индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 1.5%.

Индексът на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1% . Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.7%.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да подържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“. На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания. Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки. Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз. Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск. По данни на БНБ от 29.01.2021 г. в края на ноември 2020 г. е 37 474.3 млн. евро (62.2% от БВП2), което е с 2 296.1 млн. евро (6.5%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 270.4 млн. евро (6.4%) спрямо ноември 2019 г. (35 203.9 млн. евро, 57.5% от БВП). В края на ноември 2020 г. дългосрочните задължения са 29 913.2 млн. евро (79.8% от брутния дълг, 49.6% от БВП), като нарастват с 3 385.6 млн. евро (12.8%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 313.3 млн. евро (12.5%) спрямо ноември 2019 г. (26 600 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 561 млн. евро (20.2% от брутния дълг, 12.5% от БВП) и намаляват с 1 089.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 042.9 млн. евро (12.1%) спрямо ноември 2019 г. (8 603.9 млн. евро, 14% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното

	извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказа негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.

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 ще бъде 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. 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, СВЪРЗАН С ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството планира да осъщестява всеки един от инвестиционните си проекти чрез отделно, специално създадено за целта дъщерно дружество, което от своя страна ще сключва договори с подизпълнители за всеки отделен етап от инвестиционния проект. Печалбата на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното му дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към Емитента. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Емитента. Този риск може да бъде контролиран чрез внимателно обмислен подбор на служители на дъщерното дружество, като водещ критерий да бъде техните професионални възможности, което ще осигури ефективната дейност на дъщерното дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ/НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА В ОПРЕДЕЛЕНИТЕ СРОКОВЕ

Дружеството предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 4 години. 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. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното

дружество и Емитента и да доведе до удължаване във времето на срока, в който ще бъдат продадени всички жилища от затворения комплекс, съответно до удължаване на срока и за получаване на очаквания доход от инвеститорите. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Реализацията на инвестиционния проект на Дружеството е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища от затворения комплекс. 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. Към датата на въвеждане на извънредно положение, свързано с епидемията от COVID - 19 в България, пазарът на недвижими имоти в страната е стабилен, като не се отчита спад в продажбите на недвижими имоти, доколкото предлагането все още е по-ниско от търсенето. Тенденцията се запазва и през времето на обявената към момента на изготвяне на настоящия отчет извънредна епидемична обстановка. След края на обявеното извънредно положение в страната, не е налице спад в броя на сделките с недвижими имоти през 2020г. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Такъв би възникнал в случай, че кризата с епидемичната обстановка не бъде овладяна до края на 2022 година. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани най-рано 2 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Емитентът да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища в затворения комплекс. Отчитайки този риск, Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на дружеството само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Предметът на дейност на Дружеството е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. За реализацията на всеки отделен проект ще бъде създавано дъщерно дружество, чрез което ще се осъществяват всички етапи на инвестиционния проект. Дъщерното дружество ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то ще осъществява дейност и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в

специфичната нормативна база. 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.

Рискове, свързани с реализацията на различните етапи на инвестиционния план на Дружеството

Първи етап – покупка на парцел за строителство

Първият етап от инвестиционния проект на Дружеството – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2021 г. Очакванията са поне година на пазара на недвижими имоти да се усеща отчетливо влиянието на икономическата криза, предизвикана от пандемията с вируса COVID-19. Към 31.12.2020г. пазарът на недвижими имоти е в процес на бавно възстановяване. Все още не може да се прогнозира съществена корекция на цените, експертите очакват до края на годината спад от 10 %. Дълбочината на корекцията на пазара в бъдеще е свързана с продължителността на икономическата рецесия, предизвикана от противоепидемичните мерки, нарастването на безработицата и увеличаване на изискванията при банковото кредитиране. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Дружеството, доколкото това дава възможност за придобиване на парцел за строителство при по-изгодни условия. От друга страна, падащият пазар би станал причина, продавачите на недвижими имоти, за които продажбата не е спешна, да изчакат по-добри ценови нива. Този риск може да се отрази в осъществяването на първия етап от инвестиционния план на Дружеството като по-малък избор на парцели и не толкова разнообразни локации на предлаганите парцели за строителство и съответно да удължи продължителността на първата фаза от проекта до придобиване на имот с подходящи параметри в предпочитана локация.

Втори етап – проектиране и строителство на затворен комплекс

Вторият етап от инвестиционния проект се очаква да стартира най-рано през 2021 г. Емитентът няма да осъществява сам строително-монтажните дейности, а дъщерното дружество ще избере чрез конкурс архитектурна и строителна компания. Доколкото тези дейности ще започнат да се осъществяват след около година, към датата на този документ не могат да се направят прогнози за това, в каква степен ще се е възстановила от предкризисните си нива българската икономика. При по-продължително възстановяване се очаква свиване на обемите на проектантската и строително-инвестиционната дейности и възможност дъщерното дружество да стартира втория етап от инвестиционния проект при по-благоприятни ценови условия. В същото време е възможно разпадането на веригите за доставки, на този етап да не бъде все още напълно преодоляно и да има затруднения при осигуряване на заложените материали. Друг фактор, който би могъл да повлияе неблагоприятно върху продължителността на втората фаза е, след стартиране на строителните дейности, откриване в парцела на археологически находки или подземни води. В случай че до една – две години все още не е открита ваксина или ефективно лечение срещу COVID-19, е възможно въведени противоепидемични мерки при бъдещи пикове на заболяването, да удължат времето за реализацията на втория етап от проекта.

Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2023 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19. Забавянето на процесите в пазара на недвижими имоти е около две години спрямо текущите процеси. Ако

икономиката на държавата се възстановява бавно и продължително, този процес ще бъде съпътстван от нараснала безработица, по-рестриктивни мерки при кредитирането от страна на банките и увеличена междуфирмена задлъжнялост. Всички тези процеси биха се отразили върху възможностите на целевата за Емитента група клиенти да закупи готово жилище в затворения комплекс. Този риск може да се отрази негативно върху финансовите резултати на дъщерното дружество на емитента и съответно върху емитента, доколкото е възможно то да не успее да реализира готовите жилища в предвидените срокове и параметри или за постигане на по-добра реализация да се наложи да увеличи разходите си за маркетинг и реклама.

РИСК ОТ ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

Оперативните рискове са свързани с управлението на 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 на Емитента 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 й 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

Инвеститорите следва да имат предвид, че съществува риск от възможно осъществяване на сделки между „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД и свързани с него дружества/лица, условията по които се различават 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД 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.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г. В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва и регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори. На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение до 13 май 2020 г. След изтичане на срока на извънредното положение Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г., чиито временни противоепидемични мерки са валидни към момента на изготвяне на настоящия документ. Въпреки отпадането на противоепидемичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори остават засегнати от ефектите на пандемията. Макроикономическите прогнози на световните институции са за общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризистните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през второ /трето тримесечие на 2021 г. Все още остават силно засегнати секторите транспорт, туризъм, развлечения и свободно време, както и дружества в изцяло експортноориентирани отрасли.

VII. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили важни събития след датата на годишното приключване, които биха могли да повлияят съществено върху цената на ценните книжа на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД.

VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Бъдещото развитие на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД е свързано с темповете на кредитиране от търговските банки и междуфирмената задлъжнялост. Възможно е то да бъде повлияно от пандемията от COVID – 19, но все още не е възможно да се направят конкретни прогнози, доколкото овладяването на заразата е в начален етап и предстои анализирането на последствията от парализирането на световната икономика. Очакваната рецесия в световен мащаб, би довела до понижение на цените на недвижимите имоти и свиване на потреблението.

IX. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

От учредяването си до настоящия момент "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не е придобивало патенти и лицензии, както и не съществуват намерения за придобиването на такива. Дружеството не е осъществявало и не е спонсорирало научноизследователска и развойна дейност през периода, обхванат от историческата финансова информация.

За следващата финансова година – 2021 г. дружеството не планира и не възнамерява да придобива патенти и лицензи и няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност.

X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не притежава собствени акции.

XI. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислени и не са изплащани възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

2. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на националното и европейското законодателство.

3. Участието на членовете на СД 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

Таблица №7.

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като прокурист и като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Милийо Драганов Милев- изпълнителен директор	„Ив Строй Комерс" ЕООД управител ЕТ Ми-Консулт – физическо лице и търговец „Блаборис" ЕООД- управител „Бизнес Мениджмънт и консулт ММ" ЕООД - управител	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Тодор Тодоров Дабков - независим член, председател на СД	Не участва	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Петър Иванов Скакалов- независим член на СД	„Блек енд Уайт медия" ЕООД	„Изи форекс" ООД – притежава 5% от капитала на дружеството	Не упражнява контрол върху други дружества

4. Сключени през 2020 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижимости в България, като чрез учредено дъщерно дружество придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще

бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД дружество.

XII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на основната си дейност.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

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

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 18 хил. лв., които включват разходи за външни услуги, в т.ч. 6 хил. лв. разходи за такси, 5 хил. лева за консултантски разходи и 4 хил. лв. посреднически разходи разходи за възнаграждения, както и 3 хил. лв. разходи за персонал.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита на индивидуална база финансов резултат от дейността загуба в размер на 18 хил. лв.

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

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2020 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството 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 2020 г. емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните 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

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването.

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 2020 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 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е едноличен собственик на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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 дружеството в качеството му на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

Дружеството не е предоставяло заеми през отчетната 2020 г.

10. Информация за използването на средствата от емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период

Дружеството е регистрирано на 07.05.2020 г. с капитал 50 000 лв, разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лв. и с право на 1 глас всяка.

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 прогнози респективно не е извършвало корекции относно финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2020 г.

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

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти.

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

Ръководството на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще търси възможности за увеличаване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите 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 съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация

е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи

През 2020 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите.

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените 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 етап
в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислявани и не са изплащани възнаграждения:

През 2020 г. членовете на СД не са получили непарични възнаграждения.

През 2020 г. не са налице условни и/или разсрочени възнаграждения за членовете на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или за обезщетения при пенсиониране.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи 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 учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Явор Бояджиев
Тел: +359 2 494 22 47; 0893 600 316
E-mail: irm@sqare-qube-properties.com

XV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

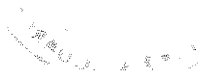
Декларацията за корпоративно управление на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:
01.03.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД:

.....	.....
Милийо Милев	Тодор Дабков
/Изпълнителен директор/	/Председател на Съвета на директорите/

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA



SQUARE CUBE

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ЗА ФИНАНСОВАТА 2020 г.

НАСТОЯЩИЯТ КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 44-47 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ.32а, АЛ. 2 ОТ НАРЕДБАТА

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 44-47 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2), изготвихме настоящият консолидиран доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Настъпилите през 2020 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

Приложена към настоящия Доклад е Декларация за корпоративно управление на Дружеството, изготвена съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 78 от ЗППЦК и чл. 40 от Закона за счетоводството.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е учредено на 04.05.2020 г.

На 07.05.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 206088646.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , web-site , както следва:

гр. София 1000, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13,

телефон: +359 2 4942247;

Електронна страница в Интернет: : www.square-cube-properties.com.

e-mail: info@square-cube-properties.com

Промени в капитала на дружеството през последните три финансови години

Към 31.12.2020 г. капиталът на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя акции с право на глас и номинална стойност 1.00 лев.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен от 50 000 лв. на 5 052 000 лв.

Емисията акции на дружеството е допусната до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ" АД на Основен пазар BSE. Борсовият код на Дружеството е SQC.

Структура на капитала на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

Към 31.12.2020 г. структурата на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е следната:

Таблица №1

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

На 21.12.2020 г. в „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е получено уведомление от 235 Holdings Limited за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 94,576%, с дата 19.11.2020 г.

На 22.12.2020 г. е получено уведомление от Милийо Драганов Милев за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 0,97 %, с дата 19.11.2020г.

Информация относно системата на управление на емитента

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява от Милийо Драганов Милев – Изпълнителен директор и от Тодор Тодоров Дабков – Председател на СД - заедно.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

II. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВО

През отчетния период на 30.09.2020 г., в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД, ЕИК: 206242592с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Предметът на дейност на „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД е: Строителство на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; управление на недвижими имоти; предоставяне на услуги, свързани с управлението на недвижими имоти и строителството; търговия със строителни материали; архитекитурни и дизайнерски услуги и консултации; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в блългарски и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране,

управление на проекти; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяко друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай че за някоя от дейностите се изисква лиценз, ргистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Дружеството е със седалище, адрес на управление – гр. София, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13.

„СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД е с капитал в размер на 100 лв., с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

Дружеството се управлява и представлява от Севим Ридванова Дюлгерова – управител.

Към 31.12.2020 г. притежаваното дъщерно дружество не е извършва активна търговска дейност.

III. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ГРУПАТА

- **Основна дейност**

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

Основната дейност на дружеството е свързана 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 дивиденти 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 жилища. 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. През отчетния период, на 30.09.2020 г., в Търговски регистър е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не притежава инвестиционни имоти.

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 07.05.2020 г. Предвид кратката история на Дружеството в настоящия доклад за дейността са представени данни само за отчетния период.

Към 31.12.2020 г. на консолидирана база „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на консолидирана база са на стойност 18 хил. лв., които включват 15 хил. лв. разходи за външни услуги и 3 хил. лв. разходи за възнаграждения.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността на консолидирана база в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на дружеството на консолидирана база е 5 041 хил. лв. Стойността на собствения капитал на консолидирана база е 5 034 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита парични средства в безсрочни депозити в размер на 5 041 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица №2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	720,14
Коефициент на бърза ликвидност	720,14
Коефициент на абсолютна ликвидност	720,14
Коефициент на незабавна ликвидност	720,14



Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите, извършвани от дружеството и като цяло са увеличени, но в незначителен размер, което не намалява възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи.

Показателят обща ликвидност съдържа един съществен недостатък - обикновено част от оборотния капитал е ангажиран с материални запаси, които не винаги могат да се отнесат към бързоликвидните средства и изисква непрекъснато да се оптимизират. За дружеството те са в минимален размер под 0,4 % от всички активи и са предимно под формата на резервни части и материали, необходими за аварийни ремонти.

Бързата ликвидност показва възможността на дружеството да посрещне своите непосредствени плащания в съответствие с тяхната изискуемост, т.е. с бързоликвидните си активи (краткотрайните активи без материалните запаси). Материалните запаси не оказват съществено влияние върху ликвидността на дружеството. Дружеството няма замразен оборотен капитал под формата на запаси и суровини.

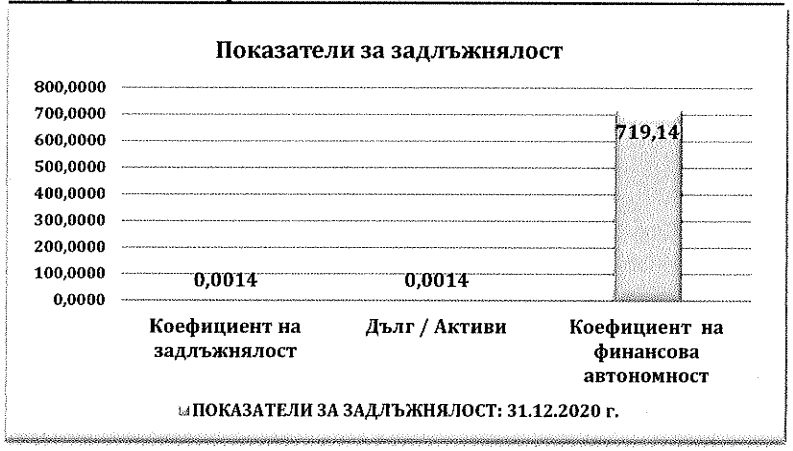
Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността й, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите, като зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Към 31.12.2020 г. стойностите на коефициентите на обща, бърза, абсолютна и незабавна ликвидност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД АД са в размер 720,14. Текущите активи на Дружеството са в размер на 5 041 хил. лева, а текущите пасиви 7 хил. лева. Дружеството не отчита материални запаси и финансови активи.

2. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица №3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0014
Дълг / Активи	0,0014
Коефициент на финансова автономност	719,14



Коефициент на финансова автономност

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 719,14. Собственият капитал на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е 5034 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост в размер на 0,0014 и представлява съотношение между дългът на дружеството, който е в размер на 7 хил. лв. и собствения капитал в размер на 5 034 хил. лв.

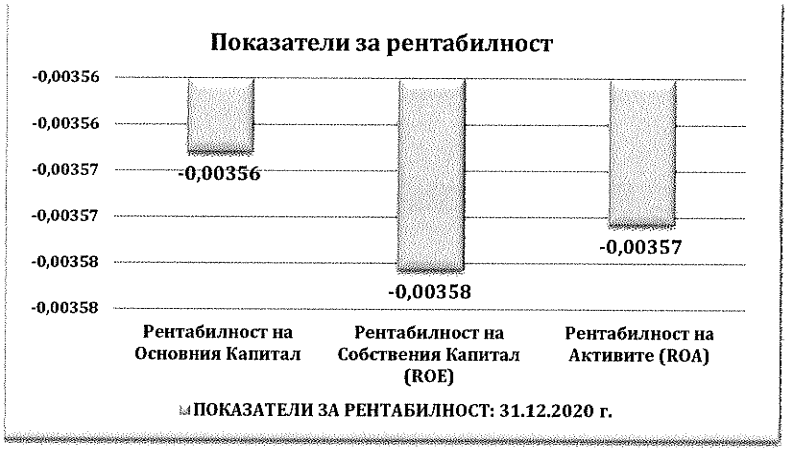
Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг. Към 31.12.2020 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,0014. Активите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД са в размер на 5 041 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица №4

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,00356
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,00358
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,00357



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на собствения капитал е в размер на (0,00358). През 2020 г. нетният финансов резултат е (18) хил. лева, а собственият капитал на дружеството 5 034 хил. лева.

Рентабилност на активите (ROA)

Стойността на коефициента на рентабилност на активите към 31.12.2020 г. е в размер на (0,00357). За 2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, отчита нетен финансов резултат (18) хил. лева, а активите на дружеството са в размер на 5 041 хил. лева.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на (0,00356). Дружеството отчита нетен финансов резултат (18) хил. лева при стойност на основния капитал 5 052 хил лева.

4. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №5

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2020 г.
EBITDA	-18
EBIT	-18



Към 31.12.2020 г. EBITDA (печалбата преди облагане с данъци + амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. EBIT (печалбата, преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е на стойност (18) хил. лв.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

ЕКОЛОГИЯ

Инвестиционните намерения на дружеството са свързани с проектиране и строителство на затворен комплекс върху закупен собствен парцел. Преди да е взето решение за реализацията на проекта на конкретно място при съответната технология и начин на строителство, "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще възложи изготвянето на Оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), която от своя страна ще се яви превантивен инструмент за идентифициране на евентуалните въздействия върху околната среда и човешкото здраве от строителството и експлоатацията на обекта. Само в случай, че становището е, че проектът няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда, дружеството ще предприеме действия да стартира инвестиционния си проект. Дружеството ще възлага дейности свързани със строителство на сертифицирани строителни дружества спазващи изискванията заложени в BG ISO 14001:2015 – система за управление на околната среда (СУОС). Дружеството стриктно ще спазва всички законови и подзаконови нормативини актове, свързани с опазването на околната среда.

СЛУЖИТЕЛИ

Към момента, в групата има назначено едно лице по трудово правоотношение – директор за връзки с инвеститорите на дружеството - майка "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Със стартиране изпълнението на конкретните инвестиционни намерения, се предвижда наемането на персонал, като при провеждане на избора, мениджмънтът на дружеството ще съблюдава спазването на принципите на равнопоставеност между лицата по отношение на техните пол, етническа принадлежност, религия, сексуална ориентация или вид увреждане и ще се създадат условия за превенция на дискриминацията и неравнопоставеността с оглед на горепосочените характеристики на персонала. Изискванията при подбор на персонала ще се сведат до тяхната квалификация, знания, умения и отговорности при осъществяване на работния процес. Дружеството е ангажирано да осигури за своите служители мотивираща среда с цел задържане на наетите лица и не на последно място здравословни и безопасни условия на труд.

VI. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за групата не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

VII. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

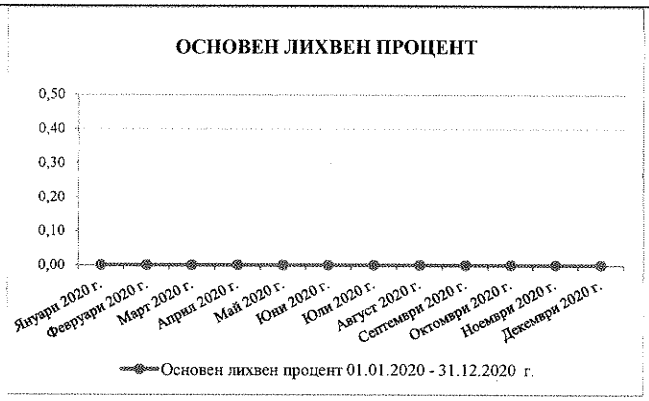
Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която групата функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица №6

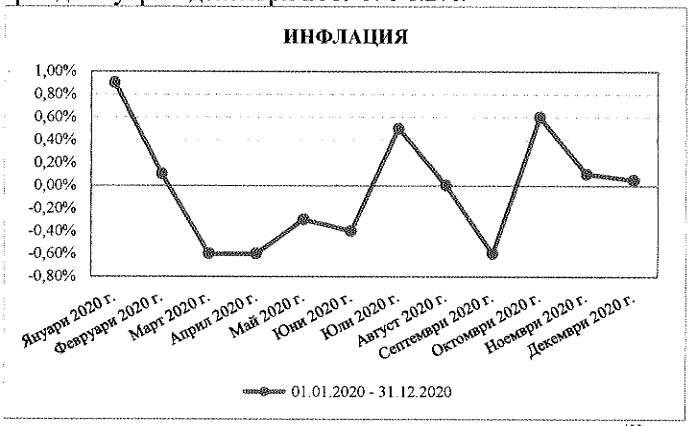
Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец. Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение. **Бизнес климат – общо**  Източник: НСИ Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният

	показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният БВП на еврозоната отбеляза силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди пандемията. Втората вълна на пандемията и свързаното с това засилване на мерките за нейното овладяване, наблюдавани от средата на октомври насам, се очаква да доведат до ново значително понижаване на активността през четвъртото тримесечие, макар и в доста по-малка степен от наблюдаваното през второто тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна в различните сектори, като активността в услугите е по-неблагоприятно засегната от новите ограничения върху социалния живот и придвижването, отколкото в сектора на промишленото производство. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици за заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и несигурността относно икономическите перспективи възпират бизнес инвестициите. Гледайки напред, последните постижения в разработването на ваксини срещу *COVID-19* позволяват с по-голяма увереност да се предполага постепенно преодоляване на здравната криза. Все пак ще измине време, докато се постигне масов имунитет, като не може да се изключат нови вълни на заразата, изправящи пред предизвикателства общественото здраве и икономическите перспективи. В средносрочен план възстановяването на икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и възстановяване на търсенето след премахването на ограничителните мерки и отслабването на несигурността. Тази оценка като цяло е отразена в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2020 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от -7,3% през 2020 г., 3,9% през 2021 г., 4,2% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2020 г. перспективата за икономическата активност е ревизирана надолу в краткосрочен план, но в средносрочен хоризонт се очаква в общи линии да се възстанови до равнището, предвидено в базисния сценарий на септемврийските прогнози. Като цяло рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната продължават да са ориентирани в посока надолу, но вече са по-слабо изразени. Въпреки че известията за възможностите за прилагане на ваксини са окуражаващи, остават рисковете от надценяване, свързани с последствията от пандемията върху икономическите и финансовите условия. Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС приеха бюджетни мерки в областта на ликвидността и политиката с цел повишаване на капацитета на здравните си системи и оказване на помощ на онези граждани и сектори, които са особено засегнати. Комисията прие широкомащабни икономически мерки в отговор на пандемията, използва максимално гъвкавостта на фискалните правила на ЕС, преразгледа правилата за държавната помощ и създаде Инвестиционна инициатива в отговор на коронавируса, за да се осигурят ликвидни средства на малки предприятия и на сектора на здравеопазването.

	Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване на работните места и подкрепа на семействата. Тя също така предложи всички налични средства по структурните фондове да бъдат пренасочени за действия във връзка с короновируса. Земеделските стопани и рибарите също ще получат помощ, както и най-нуждаещите се от подпомагане. Инициатива на ЕС за солидарност в областта на здравеопазването с бюджет 3 млрд. евро ще помогне за задоволяване на нуждите на здравните системи на страните от ЕС. На 26 май 2020 г. Европейската комисия представи обширен план за възстановяване на Европа, за чието изпълнение ще бъде мобилизиран пълният потенциал на бюджета на ЕС. С плана ще се подпомогне преодоляването на икономическите и социалните последици от коронавирусната пандемия, задвижването на европейското възстановяване и запазването и създаването на работни места. На 21 юли 2020 г. лидерите на ЕС постигнаха съгласие по този план за възстановяване и многогодишната финансова рамка за периода 2021—2027 г., поемайки курс към излизане от кризата и поставяне на основите на една модерна и по-устойчива Европа. Лидерите се споразумяха за пакет от 1,8 трилиона евро, който съчетава следващия бюджет и средствата по NextGenerationEU. В рамките на NextGenerationEU на Съюза ще бъдат осигурени средствата, необходими за справяне с последиците от пандемията. Съгласно споразумението Комисията ще може да заеме до 750 млрд. евро на финансовите пазари. Следват преговори с Европейския парламент, като целта е бързо приключване на работата по всички правни актове. След като Решението за собствените ресурси бъде прието, то трябва възможно най-скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания. На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на противоепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове.“ Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване. По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото. На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ù значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд, стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика.

	 *Източник:БНБ
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 3.2%. По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 3.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 2.5%. Индексът на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 2.6%. Индексът на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.5%, т.е. месечната инфлация е минус 0.5%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.0%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 2.6% Индексът на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.3%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.8% .Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.3% . Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 2.4%. Индексът на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.3% Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.8%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.0% . Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо

	периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.3%. Индексът на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.0%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.1%. Индексът на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.6%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.0%. Индексът на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 2.5%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 1.8%. Индексът на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.1%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 2.3%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 1.7%. Индексът на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 2.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 1.6%. Индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 1.5%. Индексът на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1% . Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо

	периода януари - декември 2019 г. е 1.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.  *Източник:НСИ
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да подържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“. На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания. Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки. Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз. Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на

	задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск. По данни на БНБ от 29.01.2021 г. в края на ноември 2020 г. е 37 474.3 млн. евро (62.2% от БВП2), което е с 2 296.1 млн. евро (6.5%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 270.4 млн. евро (6.4%) спрямо ноември 2019 г. (35 203.9 млн. евро, 57.5% от БВП). В края на ноември 2020 г. дългосрочните задължения са 29 913.2 млн. евро (79.8% от брутния дълг, 49.6% от БВП), като нарастват с 3 385.6 млн. евро (12.8%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 313.3 млн. евро (12.5%) спрямо ноември 2019 г. (26 600 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 561 млн. евро (20.2% от брутния дълг, 12.5% от БВП) и намаляват с 1 089.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 042.9 млн. евро (12.1%) спрямо ноември 2019 г. (8 603.9 млн. евро, 14% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказа негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.

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-МАЙКА

Емитентът е учреден на 04.05.2020 г. и основната му дейност ще бъде 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. 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, СВЪРЗАН С ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството планира да осъщестява всеки един от инвестиционните си проекти чрез отделно, специално създадено за целта дъщерно дружество, което от своя страна ще сключва договори с подизпълнители за всеки отделен етап от инвестиционния проект. Печалбата на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното му дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към

Емитента. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Емитента. Този риск може да бъде контролиран чрез внимателно обмислен подбор на служители на дъщерното дружество, като водещ критерий да бъде техните професионални възможности, което ще осигури ефективната дейност на дъщерното дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ/НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА В ОПРЕДЕЛЕНИТЕ СРОКОВЕ

Дружеството предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 4 години. 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. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното дружество и Емитента и да доведе до удължаване във времето на срока, в който ще бъдат продадени всички жилища от затворения комплекс, съответно до удължаване на срока и за получаване на очаквания доход от инвеститорите. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Реализацията на инвестиционния проект на Дружеството е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища от затворения комплекс. 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. Към датата на въвеждане на извънредно положение, свързано с епидемията от COVID - 19 в България, пазарът на недвижими имоти в страната е стабилен, като не се отчита спад в продажбите на недвижими имоти, доколкото предлагането все още е по-ниско от търсенето. Тенденцията се запазва и през времето на обявената към момента на изготвяне на настоящия отчет извънредна епидемична обстановка. След края на обявеното извънредно положение в страната, не е налице спад в броя на сделките с недвижими имоти през 2020г. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Такъв би възникнал в случай, че кризата с епидемичната обстановка не бъде овладяна до края на 2022 година. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани най-рано 2 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Емитентът да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища в затворения комплекс. Отчитайки този риск, Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на

банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на дружеството само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Предметът на дейност на Дружеството е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. За реализацията на всеки отделен проект ще бъде създавано дъщерно дружество, чрез което ще се осъществяват всички етапи на инвестиционния проект. Дъщерното дружество ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то ще осъществява дейност и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база. 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.

Рискове, свързани с реализацията на различните етапи на инвестиционния план на Дружеството

Първи етап – покупка на парцел за строителство

Първият етап от инвестиционния проект на Дружеството – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2021 г. Очакванията са поне година на пазара на недвижими имоти да се усеща отчетливо влиянието на икономическата криза, предизвикана от пандемията с вируса COVID-19. Към 31.12.2020г. пазарът на недвижими имоти е в процес на бавно възстановяване. Все още не може да се прогнозира съществена корекция на цените, експертите очакват до края на годината спад от 10 %. Дълбочината на корекцията на пазара в бъдеще е свързана с продължителността на икономическата рецесия, предизвикана от противоепидемичните мерки, нарастването на безработицата и увеличаване на изискванията при банковото кредитиране. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Дружеството, доколкото това дава възможност за придобиване на парцел за строителство при по-изгодни условия. От друга страна, падащият пазар би станал причина, продавачите на недвижими имоти, за които продажбата не е спешна, да изчакат по-добри ценови нива. Този риск може да се отрази в осъществяването на първия етап от инвестиционния план на Дружеството като по-малък избор на парцели и не толкова разнообразни локации на предлаганите парцели за строителство и съответно да удължи продължителността на първата фаза от проекта до придобиване на имот с подходящи параметри в предпочитана локация.

Втори етап – проектиране и строителство на затворен комплекс

Вторият етап от инвестиционния проект се очаква да стартира най-рано през 2021 г. Емитентът няма да осъществява сам строително-монтажните дейности, а дъщерното дружество ще избере чрез конкурс архитектурна и строителна компания. Доколкото тези дейности ще започнат да се осъществяват след около година, към датата на този документ не могат да се направят прогнози за това, в каква степен ще се е възстановила от предкризисните

си нива българската икономика. При по-продължително възстановяване се очаква свиване на обемите на проектантската и строително-инвестиционната дейности и възможност дъщерното дружество да стартира втория етап от инвестиционния проект при по-благоприятни ценови условия. В същото време е възможно разпадането на веригите за доставки, на този етап да не бъде все още напълно преодоляно и да има затруднения при осигуряване на заложените материали. Друг фактор, който би могъл да повлияе неблагоприятно върху продължителността на втората фаза е, след стартиране на строителните дейности, откриване в парцела на археологически находки или подземни води. В случай че до една – две години все още не е открита ваксина или ефективно лечение срещу COVID-19, е възможно въведени противоепидемични мерки при бъдещи пикове на заболяването, да удължат времето за реализацията на втория етап от проекта.

Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2023 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19. Забавянето на процесите в пазара на недвижими имоти е около две години спрямо текущите процеси. Ако икономиката на държавата се възстановява бавно и продължително, този процес ще бъде съпътстван от нараснала безработица, по-рестриктивни мерки при кредитирането от страна на банките и увеличена междуфирмена задлъжнялост. Всички тези процеси биха се отразили върху възможностите на целевата за Емитента група клиенти да закупи готово жилище в затворения комплекс. Този риск може да се отрази негативно върху финансовите резултати на дъщерното дружество на емитента и съответно върху емитента, доколкото е възможно то да не успее да реализира готовите жилища в предвидените срокове и параметри или за постигане на по-добра реализация да се наложи да увеличи разходите си за маркетинг и реклама.

РИСК ОТ ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

Оперативните рискове са свързани с управлението на 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 на Емитента 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 й 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

Инвеститорите следва да имат предвид, че съществува риск от възможно осъществяване на сделки между „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и свързани с него дружества/лица, условията по които се различават 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД 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.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г. В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва и регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори. На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното

положение до 13 май 2020 г. След изтичане на срока на извънредното положение Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г., чиито временни противоепидемични мерки са валидни към момента на изготвяне на настоящия документ. Въпреки отпадането на противоепидемичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори остават засегнати от ефектите на пандемията. Макроикономическите прогнози на световните институции са за общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризистните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през второ /трето тримесечие на 2021 г. Все още остават силно засегнати секторите транспорт, туризъм, развлечения и свободно време, както и дружества в изцяло експортноориентирани отрасли.

VIII. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили важни събития след датата на годишното приключване, които биха могли да повлияят съществено върху цената на ценните книжа на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД и които биха рефлектирали върху резултата на Групата през следващия отчетен период.

IX. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Бъдещото развитие на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД е свързано с темповете на кредитиране от търговските банки и междуфирмената задлъжнялост. Възможно е то да бъде повлияно от пандемията от COVID – 19, но все още не е възможно да се направят конкретни прогнози, доколкото овладяването на заразата е в начален етап и предстои анализирането на последствията от парализирането на световната икономика. Очакваната рецесия в световен мащаб, би довела до понижение на цените на недвижимите имоти и свиване на потреблението.

X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

От учредяването си до настоящия момент "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не е придобивало патенти и лицензии, както и не съществуват намерения за придобиването на такива. Дружеството не е осъществявало и не е спонсорирало научноизследователска и развойна дейност през периода, обхванат от историческата финансова информация.

За следващата финансова година – 2021 г. дружеството не планира и не възнамерява да придобива патенти и лицензи и няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не притежава собствени акции.

XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислени и не са изплащани възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

2. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на националното и европейското законодателство.

3. Участието на членовете на СД 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

Таблица №7.

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като прокурист и като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Милийо Драганов Милев-изпълнителен директор	„Ив Строй Комерс“ ЕООД управител ЕТ Ми-Консулт – физическо лице и търговец „Блаборис“ ЕООД-управител „Бизнес Мениджмънт и консулт ММ“ ЕООД - управител	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Тодор Тодоров Дабков - независим член, председател на СД	Не участва	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Петър Иванов Скакалов-независим член на СД	„Блек енд Уайт медия“ ЕООД	„Изи форекс“ ООД – притежава 5% от капитала на дружеството	Не упражнява контрол върху други дружества

4. Сключени през 2020 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижимости в България, като чрез учредено дъщерно дружество придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД дружество.

XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на основната си дейност.

XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

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

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 18 хил. лв., които включват разходи за външни услуги, в т.ч. :6 хил. лв. разходи за такси, 5 хил. лева за консултантски разходи и 4 хил. лв. посреднически разходи разходи за възнаграждения, както и 3 хил. лв. разходи за персонал.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита на консолидирана база финансов резултат от дейността загуба в размер на 18 хил. лв.

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

Към 31.12.2020 г. на консолидирана база „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2020 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството 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 2020 г. емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните 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

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването.

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 2020 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 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е едноличен собственик на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД както и дъщерното дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД в качеството им на заемополучатели.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД и дъщерното дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД не са предоставяли заеми през отчетната 2020 г.

10. Информация за използването на средствата от емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период

Дружеството е регистрирано на 07.05.2020 г. с капитал 50 000 лв, разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лв. и с право на 1 глас всяка.

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 прогнози респективно не е извършвало корекции относно финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2020 г.

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

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти.

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

Ръководството на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще търси възможности за увеличаване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството

по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите 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 съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите в качеството си на одитен комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени коригиращи действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи

През 2020 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите.

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените 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 етап

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

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислени и не са изплащани възнаграждения.

През 2020 г. членове на СД не са получили непарични възнаграждения.

През 2020 г. не са възникнали условни и/или разсрочени възнаграждения за членовете на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или за обезщетения при пенсиониране.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи 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 учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Явор Бояджиев
Тел: +359 2 494 22 47; 0893 600 316
E-mail: irm@square-cube-properties.com

XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:
09.04.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД:

.....
Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

.....
Тодор Дабков
/Председател на Съвета на директорите/

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

Годишен индивидуален доклад
за дейността и индивидуален
финансов отчет

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
Годишен индивидуален доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	
Индивидуален отчет за печалбата или загубата	0
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	1
Индивидуален отчет за финансовото състояние	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
Индивидуален отчет за паричните потоци	5
Пояснителни приложения към индивидуалния финансов отчет	6

Индивидуален отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	Пояснение	2020 '000 лв
Разходи за външни услуги	9	(15)
Разходи за персонала	6.1	(3)
Загуба от оперативната дейност		**(18)**
Загуба преди данъци		**(18)**
Загуба за периода		**(18)**
Общо всеобхватен доход за периода		**(18)**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова

Дата: 26.02.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 01.03.2021 г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор
и

Тодор Дабков
Председател на СД

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 29.03.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО * София Рег. № 122 * ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

СКУЕЪР кюб пропъртис АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2020 г.

Индивидуален отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2020

	Пояснение	2020 '000 лв.
Загуба за годината		**(18)**
Друг всеобхватен доход		-
Общо всеобхватен доход за годината		**(18)**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 26.02.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 01.03.2021 г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 29.03.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г.

Активи	**Пояснение**	**2020**
		'000 лв
Текущи активи		
Пари и парични еквиваленти	4	5 041
Текущи активи		**5 041**
Общо активи		**5 041**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 26.02.2021 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 01.03.2021 г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 29.03.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Одиторско дружество София Рег. № 122 Одит Консулт 2004 ООД

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * София Sofia

СКУЕЪР кюб пропъртис АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2020 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. (продължение)

Собствен капитал и пасиви	**Пояснение**	**2020 '000 лв**
Собствен капитал		
Акционерен капитал	5	5 052
Непокрита загуба		(18)
Общо собствен капитал		**5 034**
Пасиви		
Текущи		
Търговски задължения	7	1
Задължения към персонала	6.1	1
Други задължения	8	5
Текущи пасиви		**7**
Общо пасиви		**7**
Общо собствен капитал и пасиви		**5 041**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 26.02.2021 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 01.03.2021 г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 29.03.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 122 ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

СКУЕЪР кюб пропъртис АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2020 г.

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	**Акционерен капитал**	**Непокрита загуба**	**Общо собствен капитал**
Салдо към 1 януари 2020 г.	**-**	**-**	**-**
Емитиране на ценни книжа	**5 052**	**-**	**5 052**
Загуба за периода	-	(18)	**(18)**
Общо всеобхватен доход за периода	-	(18)	**(18)**
Салдо към 31 декември 2020 г.	**5 052**	**(18)**	**5 034**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова

Дата: 26.02.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 01.03.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 29.03.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 122 ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	Пояснение	2020 '000 лв
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици		(14)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(2)
Други постъпления		5
Паричен поток от оперативна дейност		**(11)**
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		5 052
Паричен поток от финансова дейност		**5 052**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**5 041**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**4**	**5 041**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 26.02.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 01.03.2021 г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 29.03.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Скуеър Кюб Пропъртис АД („Дружеството“)се състои в 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество на 07.05.2020 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ N 13, вх. Б, ап.13.

С Решение No 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията финансов надзор вписва „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН като публично дружество и емисия в размер на 5 052 000 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, с ISIN код BG110004206, издадени от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и представляващи регистрирания капитал на дружеството, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Ствета на директорите на БФБ АД по Протокол No 80 от 18.12.2020 г. във връзка с подадено заявление по чл. 18, ал. 1 от Част III в Правила за допускане до търговия са допуснати до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ“ АД на Основен пазар BSE. На емисията ценни книжа е присвоен борсов код SQC. Датата на въвеждане за търговия е 22.12.2020 гДружеството се управлява чрез едностепенна система на управление – Съвет на Директорите.

Към 31.12.2020 членове на Съвета на директорите са:

1. Тодор Тодоров Дабков
2. Петър Иванов Скакалов
3. Милийо Драганов Милиев

Броят на персонала към 31.12.2020 г. е 1 човек.

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява от Милийо Милев и Тодор Тодоров Дабков.
Ръководството на Дружеството включва неговия Съвет на Директорите.
Основно място на дейност на Дружеството е гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ N 13, вх. Б, ап.13.
Поради придобиването на статут на публично дружество на 10.12.2020 г. Общото събрание на акционерите не е формирало Одитен комитет към дата на одобрение на индивидуалният финансов отчет на дружеството. При провеждането на първото общо събрание на акционерите през 2021 г. ще бъде създаден одитен комитет в дружеството съгласно разпоредбите на ЗНФО.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на деривативните финансови инструменти, които са оценени по справедлива стойност.

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството („финансовия отчет“) 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 т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.), освен ако не е посочено друго.

Освен това, когато е налице ретроспективно преизчисление или рекласификация на позиции във финансовия отчет, Дружеството представя допълнителен отчет за финансовото състояние в началото на най-ранния представен период.

Този финансов отчет е индивидуалният отчет на Скуеър Кюб Пропъртис АД, където инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване.
Съгласно изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и Закона за счетоводството, Скуеър Кюб Пропъртис АД изготвя и представя консолидиран финансов отчет. Консолидираният финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., който е в процес на изготвяне и ще бъде изготвен не по-късно от 30.04.2021 г.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

2.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

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 финансовата година, започваща на 1 януари 2020 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:

- **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията: неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното й представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.
- **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

✓ за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите;
✓ отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията;
✓ дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието;
✓ преразглеждат се определенията за актив и пасив;
✓ при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
✓ дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
✓ печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

- **МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС** - Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.
- **Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.
- **Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС** - Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството, а именно:

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС** - Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:
  - ✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че

само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;

- ✓ класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
- ✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

- **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСС 3 Бизнес комбинации* - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“, които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.
- *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения* - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“ изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.
- *МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи* - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

- **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане* - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- *МСФО 9 Финансови инструменти* - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.

- *МСФО 16 Лизинг* - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- *МСС 41 Земеделие* - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

- **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС -** Отлага се датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и променя на датата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори за прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, така че застрахователните дружества задължително да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС -** Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

- **МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС -** МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

- **МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС -** МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват: дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности; изрична корекция за риск, и надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като

приход през периода на покритие. Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Дружеството се характеризира като действащо предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще. Пандемията от COVID-19 и последвалите неблагоприятни икономически събития доведоха до временни затруднения в организацията на дейността на Дружеството. Поради това се извърши анализ на рисковите фактори, потенциалния и реален ефект от тях. В резултат беше установено, че съществуващите правила и приетите мерки за намаляване на рисковете и създаване на организация за извършване на дейността в случай на извънредни обстоятелства се прилагат успешно и не са констатирани случаи на извънредни рискови събития или други фактори, възпрепятстващи дългосрочно дейността на Дружеството. Дейността на Дружеството през 2021 г. вероятно ще продължи да се влияе от развоя на пандемията, който ще оказва пряко и косвено влияние върху нея, но не се очаква потенциалните развития на пандемията през 2021 г. да окажат влияние върху принципа на действащо предприятие.

3.2. Консолидиран финансов отчет на дружеството

Дружеството притежава дъщерно дружество „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД . В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване. Настоящият финансов отчет представлява индивидуалния отчет на дружеството за 2020 г., а не консолидиран финансов отчет по смисъла на националното счетоводно законодателство.

3.3. Сравнителни данни

Дружеството е новообразувано през месец Октомври 2020 година и не представя сравнителна информация в този финансов отчет.

3.4. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в два отделни отчета: отчет за печалбата и загубата и отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:
а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет;

3.5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството.
Инвеститорът, независимо от характера на неговото участие в предприятието (предприятието, в което е инвестирано), определя дали е предприятие майка, като преценява дали контролира предприятието, в което е инвестирано.
Инвеститорът контролира предприятието, в което е инвестирано, когато е изложен на или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано.
Следователно инвеститорът контролира предприятието, в което е инвестирано, ако и само ако инвеститорът притежава всички от следните:
а)правомощия в предприятието, в което е инвестирано;
б)излагане на или права върху променливите приходи от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано; както и
в) възможност да използва своите правомощия в предприятието, в което е инвестирано, за да окаже въздействие върху размера на възвръщаемостта на инвеститора
Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия са оценени по цена на придобиване, намалена със загуби от обезценка (в съответствие с МСС 27, пар. 10 (а)). Инвестициите в дъщерни предприятия се отписват и нетният резултат (постъпления от освобождаване минус балансова стойност на инвестицията) се признава в печалбата или загубата за периода, когато Дружеството загуби контрол върху съответното дружество, в което е инвестирало.

Преглед за обезценка на инвестициите в дъщерни дружества се прави съгласно МСС 36.

3.6. Инвестиции в асоциирани предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Дружеството и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по себестойност.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване или в съответствие с МСФО 9 или като използват метода на собствения капитал, както е описан в МСС 28.

Дружеството признава дивидент от съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Всички последващи промени в размера на участието на Дружеството в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в отчета за доходите и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/(Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Дружеството. В случаите, в които делът на Дружеството в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието й в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Дружеството не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Дружеството няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Дружеството признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между Дружеството и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Дружеството в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Дружеството.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Дружеството.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Дружеството оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

3.7. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

3.8. Приходи

Дейността на Дружеството е свързана с извършване на услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите

си за приходи, тъй като обикновено Дружеството контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Пояснително приложение 3.21.

Предоставяне на услуги

Дружеството отчита услугите като едно задължение за изпълнение и признава приходите от тях в течение на времето, тъй като клиентът едновременно получава и потребява ползите, предоставяни от Дружеството. Дружеството използва метода на вложените ресурси на база използвани направени разходи спрямо общия размер на очакваните вложени ресурси за удовлетворяване на задължението за изпълнение, за да оцени напредъка за пълното изпълнение на услугата.

Салда по договори

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в пояснително приложение 3.12.

Активи по договори с клиенти

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които са прехвърлени на клиента. Ако чрез прехвърлянето на стоките или услугите към клиента Дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие.

Пасиви по договори с клиенти

Пасивът по договора е задължението за прехвърлянето на стоките или услугите към клиента, за което Дружеството е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента. Ако клиентът заплати възнаграждението преди Дружеството да прехвърли стоките или услугите към него, когато бъде извършено плащането или когато плащането стане дължимо (което възникне по-рано), се признава пасив по договор. Пасивите по договори с клиенти се признават като приход, когато Дружеството изпълни задълженията си по договора.

Задължения за възстановяване

Задължението за възстановяване е задължението да се възстанови част или цялото получено (или подлежащо на получаване) възнаграждение от клиента. То се оценява в размер на сумата, която Дружеството очаква, че ще трябва окончателно да възстанови на клиента. Дружеството актуализира приблизителните си оценки на

задълженията за възстановяване (и съответната промяна в цената на сделката) в края на всеки отчетен период. Моля, вижте по-горе изложената счетоводна политика за променливото възнаграждение.

Практически Изключения

Дружеството се е възползвала от практически изключения:

Да не се отчитат значителни финансови компоненти, при които времевата разлика за получаване на престация и трансфера на контрол на продуктите (или услугите) към клиент е по-малка от или равна на една година; и

Признаване в индивидуалния отчет за доходите на допълнителни разходи за сключване на договор, когато периодът за амортизация на актив, иначе признат, би бил по-малък от или равен на една година.

Финансови Приходи

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

3.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

3.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един оттоварящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в индивидуалния отчет за доходите на ред „Финансови разходи".

3.11.Нематериални активи

Нематериални активи включват придобити софтуерни лицензии, търговски марки и други нематериални активи. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Лицензи и прототипи Неограничен полезен живот
- Други 7 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.12. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машините и съоръженията, с изключение на разходи за придобиване на ДМА, се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини 10 години
- Транспортни средства 7 години
- Стопански инвентар 7 години
- Компютри 2 години
- Други 3 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за доходите на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

3.13. Отчитане на лизинговите договори

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	от 3 до 5 години
• Транспортни средства	от 3 до 7 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. Счетоводната политика за обезценка е оповестена в пояснително приложение 3.13 Финансови Инструменти.

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.

След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в

срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

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

Дружеството като лизингодател
Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за доходите поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

3.14. Тестове за обезценка на инвестиции в дъщерни дружества, нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични

потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци.

Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.15. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, директно свързани с придобиването или издаването на финансов актив или пасив (различни от финансови активи и пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата) се прибавят или изваждат от справедливата стойност на финансовия актив или пасив, както е по-уместно, при първоначалното признаване.

Разходите по сделката, директно свързани с придобиването на финансов актив или пасив по справедлива стойност в печалбата или загубата се признават незабавно в печалбата или загубата.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

3.15.1 Финансови Активи

Всички обичайни покупки или продажби на финансови активи се признават и отписват на база дата на търгуване. Редовните покупки или продажби са покупки или

продажби на финансови активи, които изискват доставяне на активи в рамките на срока, установен с регламент или конвенция на пазара.

Всички признати финансови активи се оценяват в последствие в тяхната цялост или по амортизирана стойност или по справедлива стойност, в зависимост от класификацията на финансовите активи.

Дългови инструменти, които отговарят на следните условия, се оценяват впоследствие по амортизирана стойност:

• финансовият актив се държи в бизнес модел, чиято цел е да държи финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци; и

• договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати паричните потоци, които са само плащания на главница и лихви по главницата.

Дълговите инструменти, които отговарят на следните условия, се оценяват след това по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:

• финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансовите активи; и

• договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати паричните потоци, които са само плащания на главница и лихви по главницата.

По подразбиране всички други финансови активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Въпреки гореизложеното, Дружеството може да направи следното неотменимо избиране / посочване при първоначално признаване на финансов актив:

• Дружеството може да избере неотменимо да представи последващи промени в справедливата стойност на капиталова инвестиция в друг всеобхватен доход, ако са изпълнени определени критерии ;

• Дружеството може безвъзвратно да определи дългова инвестиция, която отговаря на амортизираната стойност или на критериите оценка по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, оценени по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако това елиминира или значително намалява счетоводно несъответствие.

Амортизираната стойност на финансов актив е сумата, при която финансовият актив се оценява при първоначално признаване минус погашенията на главницата, плюс кумулативната амортизация, използвайки метода на ефективната лихва за всяка разлика между тази първоначална сума и сумата на падеж, коригирана за всяка загуба надбавка. Брутната балансова стойност на финансов актив е амортизираната стойност на финансов актив преди коригиране за всяка загуба.

Всички приходи и разходи, свързани с финансови активи, се признават в печалбата или загубата, когато са получени независимо от това, каква е балансовата стойност на финансовите активи и са представени в „Финансови разходи", „Финансови приходи" или „Други финансови позиции", с изключение на обезценка на търговски вземания, които са представени в „Други разходи".

Класификация на финансовите активи
Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Дружеството признава загуба от обезценка за очаквани кредитни загуби от инвестиции в дългови инструменти, които се оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, вземания по лизинг, търговски вземания и договорни активи, както и по договори за финансова гаранция. Размерът на очакваните кредитни загуби се актуализира на всяка отчетна дата, за да отрази промените в кредитния риск от първоначалното признаване на съответния финансов инструмент.

Дружеството винаги признава очакваната кредитна загуба през целия живот за търговски вземания, договорни активи и вземания по лизинг. Очакваните кредитни загуби от тези финансови активи се оценяват с помощта на матрица за провизии, базирана на историческия опит на Дружеството при кредитна загуба, коригирана за специфични за длъжниците фактори, общи икономически условия и оценка както на текущата, така и на прогнозната посока. към датата на отчитане, включително времевата стойност на парите, когато е уместно. Пожизнената очакваната кредитна загуба за индивидуално значими вземания се основава на фактори, които са специфични за определени клиенти.

За всички останали финансови инструменти Дружеството признава очакваната кредитна загуба, когато е налице значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване. Ако обаче кредитният риск по финансовия инструмент не се е увеличил значително от първоначалното признаване, Дружеството измерва провизията за загуба за този финансов инструмент в размер, равен на 12-месечна очаквана кредитна загуба.

Пожизнената очаквана кредитна загуба представлява очакваните кредитни загуби, които ще произтекат от всички възможни събития по подразбиране през очаквания живот на даден финансов инструмент. За разлика от това, 12-месечната очакваната кредитна загуба представлява частта от очаквана кредитна загуба, която се очаква да

бъде резултат от събития по подразбиране на финансов инструмент, които са възможни в рамките на 12 месеца след отчетната дата. Загубите от обезценка на търговски вземания са представени в „Други разходи".

3.15.2 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг и конвертируеми облигационни заеми.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойности впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

Съединени инструменти

Дружеството прилага следната счетоводна политика по отношение на изискванията за разделяне на вградени деривати:
а) всеки вграден дериватив се оценява индивидуално
б) приемащият договор включва тези вградени елементи, които не изискват разделяне

Вграденият деривативен пасив се изчислява първо, а остатъчната стойност се прилага към основния дългов инструмент. Вграденият деривативен пасив се отчита по справедлива стойност в печалбата или загубата и се преоценява на всяка отчетна дата. Транзакционните разходи, свързани с компонента на дериватвния пасив, се признават като разход в момента на възникването им. Разходите по сделката, свързани

с основния дългов инструмент, се включват в балансовата стойност на същия и се амортизират за периода на конвертируемата облигация, като се използва методът на ефективната лихва.

Вграденият деривatив се представя като дългосрочен пасив, ако оставащият падеж на инструмента е повече от 12 месеца и не се очаква да бъде реализиран или уреден в рамките на 12 месеца.

Основния дългов инструмент се оценява по амортизирана стойност след приспадане на транзакционните разходи, свързани с него, като се използва методът на ефективната лихва.

3.15.3 Деривативи

Деривативите се признават първоначално по справедлива стойност и последващо се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Промените в справедливата стойност на деривативите се отчитат в печалбата или загубата за периода.

3.15.4 Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

3.16. 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 (а не в печалбата или загубата), 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.

3.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и срочни депозити до 3 месеца.

3.18. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Преоценъчният резерв включва преоценки на нефинансови активи.

Общите резерви включват законови резерви в съответствие с изискванията на българското законодателство, общи резерви от печалби и загуби от предходни години.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в индивидуалния отчет за собствения капитал.

3.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Дружеството има пенсионен план с дефинирани доходи, произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство, да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години, получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи, включващи актюерски печалби и загуби, се признават незабавно в отчета за финансовото състояние срещу дебит или кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход, в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди. Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:

- датата на допълнение или съкращение в плана, и
- датата на признаване на разходи за преструктуриране, съпътстващи измененията в плана.

Разходите за лихви се признават чрез прилагане на дисконтов фактор към задължението за доходи на персонала за пенсиониране. Измененията в последното се признават в печалбата или загубата за периода и се представят както следва:

- Разходите за стаж, включващи разходите за текущ стаж, разходите за минал стаж, както и печалбите и загубите в резултат на съкращения или нерутинни уреждания по плана се включват в статия „Разходи за персонала“;
- Разходите за лихви се представят като „Финансови разходи“.

3.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило

основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение.

Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.21. Финансирания

Финансиранията представляват безвъзмездните средства, предоставени от държавата, които се признават първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че то ще бъде получено от Дружеството, и че последното е спазило и спазва условията и изискванията по дарението.

Финансиране свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Финансиране свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на актив, се признава в текущата печалба или загуба на систематична база за целия период на полезен живот на актива, обичайно в размера на призната в разходите амортизация.

3.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в поясненията.

3.22.1. Продажба на дълготрайни материални активи и сключване на договори за лизинг

В случаите, когато преценката на ръководството е, че критериите в МСФО 15 за признаване на приход не са изпълнени, тъй като контролът върху продадените активи не е прехвърлен, сключените договори за лизинг се класифицират като краткосрочни или дългосрочни заеми и в тази връзка са извън обхвата на МСФО 16 с погасителен план, който съответства на сключените договори за лизинг, и обезпечение продадените дълготрайни материални активи

3.22.2 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството

прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Дружеството е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени.

Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. 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 инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. 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.

Провизии

Провизиите за гаранции представляват признати суми, които Дружеството очаква да извърши като разходи за гаранционно обслужване и подмяна при дефект на основните продукти през следващите години.

Признатата сума за гаранции, предоставяни на клиенти за ремонти, е установена от ръководството на базата на миналогодишния опит и очаквания размер на бъдещите дефекти.

Лизинги

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 няколко лизингови договора, които включват опции за прекратяване. Дружеството използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не, т.е. Дружеството разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването 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).

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 (като например, пазарни лихвени проценти), както и приблизителни оценки, специфични за самото дружество (като например, кредитен рейтинг).

Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез актюерска оценка и са направени предположения за нормата на дисконтиране, бъдещото

нарастване на заплатите, текучеството на персонала и нивата на смъртност. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране, тези предположения са обект на значителна несигурност.

4. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:	
- български лева	5 041
	5 041

5. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 052 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Издадените и оторизирани акции за отчетните периоди могат да бъдат представени, както следва:

	Брой Акции	'000 лв
За периода до 31 декември 2020		
Към 1 януари 2020	-	-
Постъпили	5 052 000	5 052
Към 31 декември 2020	**5 052 000**	**5 052**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2020
	Брой акции	**%**
235 HOLDING LIMITED	4 778 000	**94.58**
Грийн таун проджектс АД	224 000	**4.43**
Милийо Милев	49 000	**0.97**
Тодор Дабков	1 000	**0.02**
	5 052 000	**100**

6. Възнаграждения на персонала

6.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:	2020 '000 лв.
Разходи за заплати	3
Разходи за персонала	**3**

6.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020 '000 лв.
Задължения за заплати	1
Задължения към персонала	**1**

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

7. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2020 '000 лв.
Задължения към доставчици	**1**

8. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	2020 '000 лв.
Други краткосрочни задължения	5
	5

9. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 '000 лв.
Такси	(6)
Консултантски	(5)
Посреднически	(4)
	(15)

10. Сделки със свързани лица

Дружеството притежава дъщерно дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД. Не са осъществявани сделки със свързани лица през отчения период.

Сделки с ключов управленски персонал
Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал не са изплащани през отчетния период.

Политика за Възнагражденията
Дружеството е разработило политика да възнагражденията, съгласно изискванията на чл.116в, ал.1 от ЗППЦК, но към датата на одобрение на индивидуалният финансов отчет не е приета от общото събрание на акционерите. През първото полугодие на 2021 г. на първото годишно общо събрание на акционерите, Съвета на директорите ще предложи разработената политика за възнагражденията съгласно изискванията на Наредба №48 за приемане.

11. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Анализ на пазарния риск

11.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

11.2. Анализ на ликвидния риск
Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

12. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването.

13. Одобрение на годишен финансов отчет

Индивидуалният годишен финансов отчет към 31 декември 2020 г. е одобрен от Съвета на директорите на 01.03.2021 г.

SQUARE CUBE
PROPERTIES

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ЗА ФИНАНСОВАТА 2020 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал. 7 от ЗППЦК и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Настъпилите през 2020 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е учредено на 04.05.2020 г.

На 07.05.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 206088646.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , web-site , както следва:

гр. София 1000, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13,

телефон: +359 2 4942247;

Електронна страница в Интернет: : www.square-cube-properties.com.

e-mail: info@square-cube-properties.com

Промени в капитала на дружеството през последните три финансови години

Към 31.12.2020 г. капиталът на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя акции с право на глас и номинална стойност 1.00 лев.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен от 50 000 лв. на 5 052 000 лв.

Емисията акции на дружеството е допусната до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ" АД на Основен пазар BSE. Борсовият код на Дружеството е SQC.

Структура на капитала на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

Към 31.12.2020 г. структурата на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е следната:

Таблица №1

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

На 21.12.2020 г. в „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е получено уведомление от 235 Holdings Limited за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 94.576%, с дата 19.11.2020 г.

На 22.12.2020 г. е получено уведомление от Милийо Драганов Милев за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 0,97 %, с дата 19.11.2020г.

Информация относно системата на управление на емитента

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява от Милийо Драганов Милев – Изпълнителен директор и от Тодор Тодоров Дабков – Председател на СД - заедно.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

- **Основна дейност**

Предметът на дейност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и

всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му.

Основната дейност на дружеството е свързана 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 дивиденти 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 жилища. 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. През отчетния период, на 30.09.2020 г., в Търговски регистър е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не притежава инвестиционни имоти.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 07.05.2020 г. Предвид кратката история на Дружеството в настоящия доклад за дейността са представени данни само за отчетния период,

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 18 хил. лв., които включват 15 хил. лв. разходи за външни услуги и 3 хил. лв. разходи за възнаграждения.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността на индивидуална база в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на дружеството на индивидуална база е 5 041 хил. лв. Стойността на собствения капитал на индивидуална база е 5 034 хил. лв.

Към 31.12.2020 г. Дружеството има парични средства в безсрочни депозити в размер на 5 041 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Дружеството е учредано на 04.05.2020 г. , поради което показателите са представени само за отчетния период.

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица №2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	720,14
Коефициент на бърза ликвидност	720,14
Коефициент на абсолютна ликвидност	720,14
Коефициент на незабавна ликвидност	720,14



Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите, извършвани от дружеството и като цяло са увеличени, но в незначителен размер, което не намалява възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи.

Показателят обща ликвидност съдържа един съществен недостатък - обикновено част от оборотния капитал е ангажиран с материални запаси, които не винаги могат да се отнесат към бързоликвидните средства и изисква непрекъснато да се оптимизират. За дружеството те са в минимален размер под 0,4 % от всички активи и са предимно под формата на резервни части и материали, необходими за аварийни ремонти.

Бързата ликвидност показва възможността на дружеството да посрещне своите непосредствени плащания в съответствие с тяхната изискуемост, т.е. с бързоликвидните си активи (краткотрайните активи без материалните запаси). Материалните запаси не оказват съществено влияние върху ликвидността на дружеството. Дружеството няма замразен оборотен капитал под формата на запаси и суровини.

Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността й, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите, като зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

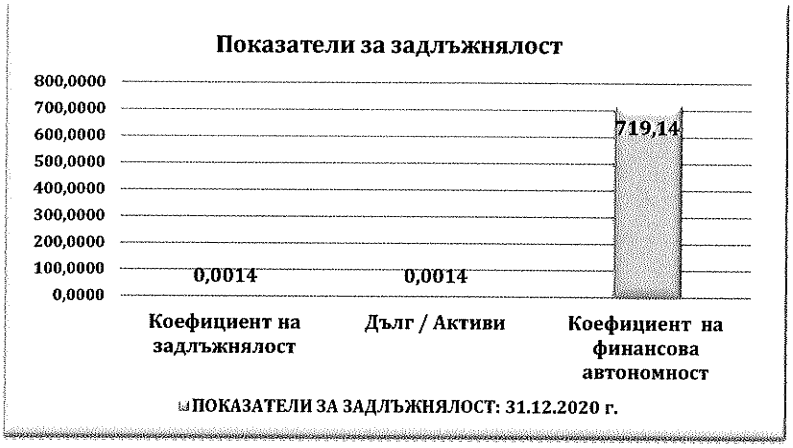
Коефициент на обща ликвидност

Към 31.12.2020 г. стойностите на коефициентите на обща ликвидност, бърза ликвидност, абсолютна ликвидност и на незабавна ликвидност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД АД са в размер 720,14. Текущите активи на Дружеството са в размер на 5 041 хил. лева, а текущите пасиви 7 хил. лева. Дружеството не отчита материални запаси и финансови активи.

2. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица №3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0014
Дълг / Активи	0,0014
Коефициент на финансова автономност	719,14



Коефициент на финансова автономност

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 719,14. През 2020 г. собственият капитал на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е 5 034 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост в размер на 0,014 поради посочените по-горе причини.

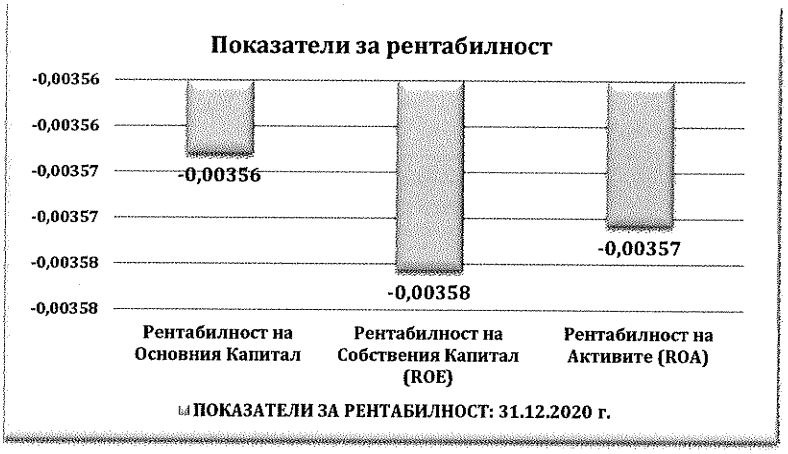
Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг. Към 31.12.2020 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,014 . Активите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД са в размер на 5 034 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица №4

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,00356
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,00358
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,00357



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на собствения капитал е в размер на -0,00358. През 2020 г. нетният финансов резултат е (18) хил. лева, а собственият капитал на дружеството 5 034 хил. лева.

Рентабилност на активите (ROA)

Стойността на коефициента на рентабилност на активите към 31.12.2020 г. е в размер на -0,00357. За 2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, отчита нетен финансов резултат (18) хил. лева, а активите на дружеството са в размер на 5 041 хил. лева.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на -0,00356. Дружеството отчита Нетен финансов резултат (18) хил. лева при стойност на основния капитал 5 052 хил лева.

4. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №5

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2020 г.
EBITDA	-18
EBIT	-18



Към 31.12.2020 г. EBITDA (печалбата преди облагане с данъци + амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. EBIT (печалбата, преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е на стойност (18) хил. лв.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

ЕКОЛОГИЯ

Инвестиционните намерения на дружеството са свързани с проектиране и строителство на затворен комплекс върху закупен собствен парцел. Преди да е взето решение за реализацията на проекта на конкретно място при съответната технология и начин на строителство, "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще възложи изготвянето на Оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), която от своя страна ще се яви превантивен

инструмент за идентифициране на евентуалните въздействия върху околната среда и човешкото здраве от строителството и експлоатацията на обекта. Само в случай, че становището е, че проектът няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда, дружеството ще предприеме действия да стартира инвестиционния си проект. Дружеството ще възлага дейности свързани със строителство на сертифицирани строителни дружества спазващи изискванията заложени в BG ISO 14001:2015 – система за управление на околната среда (СУОС). Дружеството стриктно ще спазва всички законови и подзаконови нормативини актове, свързани с опазването на околната среда.

СЛУЖИТЕЛИ

Към момента, в Дружеството „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД има назначено едно лице по трудово правоотношение – директор за връзки с инвеститорите.

Със стартиране изпълнението на конкретните инвестиционни намерения, се предвижда наемането на персонал, като при провеждане на избора, мениджмънтът на дружеството ще съблюдава спазването на принципите на равнопоставеност между лицата по отношение на техните пол, етническа принадлежност, религия, сексуална ориентация или вид увреждане и ще се създадат условия за превенция на дискриминацията и неравнопоставеността с оглед на горепосочените характеристики на персонала. Изискванията при подбор на персонала ще се сведат до тяхната квалификация, знания, умения и отговорности при осъществяване на работния процес. Дружеството е ангажирано да осигури за своите служители мотивираща среда с цел задържане на наетите лица и не на последно място здравословни и безопасни условия на труд.

V. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

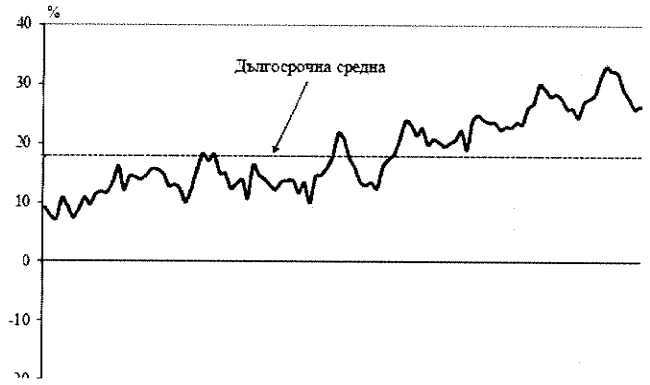
Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

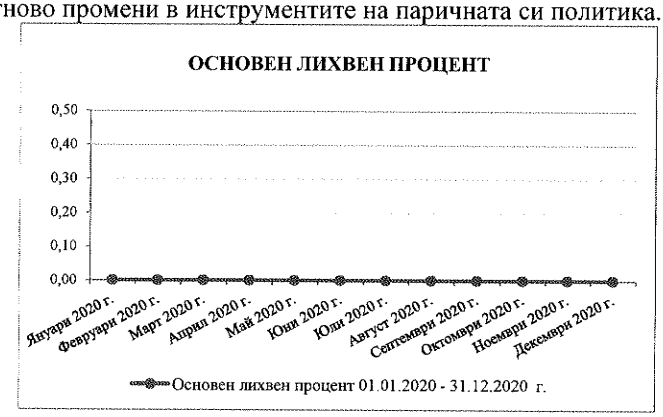
СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица №6

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството й на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец. Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение. **Бизнес климат – общо**  Източник: НСИ Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите

	за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният БВП на еврозоната отбеляза силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди пандемията. Втората вълна на пандемията и свързаното с това засилване на мерките за нейното овладяване, наблюдавани от средата на октомври насам, се очаква да доведат до ново значително понижаване на активността през четвъртото тримесечие, макар и в доста по-малка степен от наблюдаваното през второто тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна в различните сектори, като активността в услугите е по-неблагоприятно засегната от новите ограничения върху социалния живот и придвижването, отколкото в сектора на промишленото производство. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици за заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и несигурността относно икономическите перспективи възпират бизнес инвестициите. Гледайки напред, последните постижения в разработването на ваксини срещу *COVID-19* позволяват с по-голяма увереност да се предполага постепенно преодоляване на здравната криза. Все пак ще измине време, докато се постигне масов имунитет, като не може да се изключат нови вълни на заразата, изправящи пред предизвикателства общественото здраве и икономическите перспективи. В средносрочен план възстановяването на икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и възстановяване на търсенето след премахването на ограничителните мерки и отслабването на несигурността. Тази оценка като цяло е отразена в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2020 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от -7,3% през 2020 г., 3,9% през 2021 г., 4,2% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2020 г. перспективата за икономическата активност е ревизирана надолу в краткосрочен план, но в средносрочен хоризонт се очаква в общи линии да се възстанови до равнището, предвидено в базисния сценарий на септемврийските прогнози. Като цяло рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната продължават да са ориентирани в посока надолу, но вече са по-слабо изразени. Въпреки че известията за възможностите за прилагане на ваксини са окуражаващи, остават рисковете от надценяване, свързани с последствията от пандемията върху икономическите и финансовите условия. Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС приеха бюджетни мерки в областта на ликвидността и политиката с цел повишаване на капацитета на здравните си системи и оказване на помощ на онези граждани и сектори, които са особено засегнати. Комисията прие широкомащабни икономически мерки в отговор на пандемията, използва максимално гъвкавостта на фискалните правила на ЕС, преразгледа правилата за държавната помощ и създаде Инвестиционна инициатива в отговор на коронавируса, за да се осигурят ликвидни средства на малки предприятия и на сектора на здравеопазването. Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване на работните места и подкрепа на семействата. Тя също така предложи всички налични средства по структурните фондове да бъдат пренасочени за действия във връзка с короновируса. Земеделските стопани и рибарите също ще получат помощ, както и най-нуждаещите се от подпомагане. Инициатива на ЕС за солидарност в областта на здравеопазването с бюджет 3 млрд. евро ще помогне за задоволяване на нуждите на здравните системи на страните от ЕС. На 26 май 2020 г. Европейската комисия представи обширен план за възстановяване на Европа, за чието изпълнение ще бъде мобилизиран пълният потенциал на бюджета на ЕС. С плана ще се подпомогне преодоляването на икономическите и социалните последици от коронавирусната пандемия, задвижването на европейското възстановяване и запазването и създаването на работни места. На 21 юли 2020 г. лидерите на ЕС постигнаха съгласие по този план за възстановяване и многогодишната финансова рамка за периода 2021—2027 г., поемайки курс към излизане от кризата и поставяне на основите на една модерна и по-устойчива Европа. Лидерите се

	споразумяха за пакет от 1,8 трилиона евро, който съчетава следващия бюджет и средствата по NextGenerationEU. В рамките на NextGenerationEU на Съюза ще бъдат осигурени средствата, необходими за справяне с последиците от пандемията. Съгласно споразумението Комисията ще може да заеме до 750 млрд. евро на финансовите пазари. Следват преговори с Европейския парламент, като целта е бързо приключване на работата по всички правни актове. След като Решението за собствените ресурси бъде прието, то трябва възможно най-скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания. На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на противоепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове." Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване. По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото. На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ù значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд, стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика.  *Източник:БНБ
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за

	януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 3.2%. По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 3.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 2.5%. Индексът на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 2.6%. Индексът на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.5%, т.е. месечната инфлация е минус 0.5%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.0%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 2.6% Индексът на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.3%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.8% .Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.3% . Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 2.4%. Индексът на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.3% Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.8%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.0% . Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.3%. Индексът на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.0%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.1%. Индексът на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.6%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е

0.4%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.0%.
Индексът на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 2.5%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 1.8%.
Индексът на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.1%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 2.3%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 1.7%.
Индексът на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 2.2%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 1.6%.
Индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 1.5%.
Индексът на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1% . Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.7%.
Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.



*Източник:НСИ

ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да подържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“. На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания. Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки. Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз. Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск. По данни на БНБ от 29.01.2021 г. в края на ноември 2020 г. е 37 474.3 млн. евро (62.2% от БВП2), което е с 2 296.1 млн. евро (6.5%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 270.4 млн. евро (6.4%) спрямо ноември 2019 г. (35 203.9 млн. евро, 57.5% от БВП). В края на ноември 2020 г. дългосрочните задължения са 29 913.2 млн. евро (79.8% от брутния дълг, 49.6% от БВП), като нарастват с 3 385.6 млн. евро (12.8%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 313.3 млн. евро (12.5%) спрямо ноември 2019 г. (26 600 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 561 млн. евро (20.2% от брутния дълг, 12.5% от БВП) и намаляват с 1 089.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 042.9 млн. евро (12.1%) спрямо ноември 2019 г. (8 603.9 млн. евро, 14% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното

	извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказа негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.

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 ще бъде 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. 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, СВЪРЗАН С ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството планира да осъществява всеки един от инвестиционните си проекти чрез отделно, специално създадено за целта дъщерно дружество, което от своя страна ще сключва договори с подизпълнители за всеки отделен етап от инвестиционния проект. Печалбата на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното му дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към Емитента. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Емитента. Този риск може да бъде контролиран чрез внимателно обмислен подбор на служители на дъщерното дружество, като водещ критерий да бъде техните професионални възможности, което ще осигури ефективната дейност на дъщерното дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ/НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА В ОПРЕДЕЛЕНИТЕ СРОКОВЕ

Дружеството предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 4 години. 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. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното

дружество и Емитента и да доведе до удължаване във времето на срока, в който ще бъдат продадени всички жилища от затворения комплекс, съответно до удължаване на срока и за получаване на очаквания доход от инвеститорите. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Реализацията на инвестиционния проект на Дружеството е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища от затворения комплекс. 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. Към датата на въвеждане на извънредно положение, свързано с епидемията от COVID - 19 в България, пазарът на недвижими имоти в страната е стабилен, като не се отчита спад в продажбите на недвижими имоти, доколкото предлагането все още е по-ниско от търсенето. Тенденцията се запазва и през времето на обявената към момента на изготвяне на настоящия отчет извънредна епидемична обстановка. След края на обявеното извънредно положение в страната, не е налице спад в броя на сделките с недвижими имоти през 2020г. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Такъв би възникнал в случай, че кризата с епидемичната обстановка не бъде овладяна до края на 2022 година. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани най-рано 2 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Емитентът да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища в затворения комплекс. Отчитайки този риск, Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на дружеството само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Предметът на дейност на Дружеството е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. За реализацията на всеки отделен проект ще бъде създавано дъщерно дружество, чрез което ще се осъществяват всички етапи на инвестиционния проект. Дъщерното дружество ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то ще осъществява дейност и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в

специфичната нормативна база. 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.

Рискове, свързани с реализацията на различните етапи на инвестиционния план на Дружеството

Първи етап – покупка на парцел за строителство

Първият етап от инвестиционния проект на Дружеството – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2021 г. Очакванията са поне година на пазара на недвижими имоти да се усеща отчетливо влиянието на икономическата криза, предизвикана от пандемията с вируса COVID-19. Към 31.12.2020г. пазарът на недвижими имоти е в процес на бавно възстановяване. Все още не може да се прогнозира съществена корекция на цените, експертите очакват до края на годината спад от 10 %. Дълбочината на корекцията на пазара в бъдеще е свързана с продължителността на икономическата рецесия, предизвикана от противоепидемичните мерки, нарастването на безработицата и увеличаване на изискванията при банковото кредитиране. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Дружеството, доколкото това дава възможност за придобиване на парцел за строителство при по-изгодни условия. От друга страна, падащият пазар би станал причина, продавачите на недвижими имоти, за които продажбата не е спешна, да изчакат по-добри ценови нива. Този риск може да се отрази в осъществяването на първия етап от инвестиционния план на Дружеството като по-малък избор на парцели и не толкова разнообразни локации на предлаганите парцели за строителство и съответно да удължи продължителността на първата фаза от проекта до придобиване на имот с подходящи параметри в предпочитана локация.

Втори етап – проектиране и строителство на затворен комплекс

Вторият етап от инвестиционния проект се очаква да стартира най-рано през 2021 г. Емитентът няма да осъществява сам строително-монтажните дейности, а дъщерното дружество ще избере чрез конкурс архитектурна и строителна компания. Доколкото тези дейности ще започнат да се осъществяват след около година, към датата на този документ не могат да се направят прогнози за това, в каква степен ще се е възстановила от предкризисните си нива българската икономика. При по-продължително възстановяване се очаква свиване на обемите на проектантската и строително-инвестиционната дейности и възможност дъщерното дружество да стартира втория етап от инвестиционния проект при по-благоприятни ценови условия. В същото време е възможно разпадането на веригите за доставки, на този етап да не бъде все още напълно преодоляно и да има затруднения при осигуряване на заложените материали. Друг фактор, който би могъл да повлияе неблагоприятно върху продължителността на втората фаза е, след стартиране на строителните дейности, откриване в парцела на археологически находки или подземни води. В случай че до една – две години все още не е открита ваксина или ефективно лечение срещу COVID-19, е възможно въведени противоепидемични мерки при бъдещи пикове на заболяването, да удължат времето за реализацията на втория етап от проекта.

Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2023 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19. Забавянето на процесите в пазара на недвижими имоти е около две години спрямо текущите процеси. Ако

икономиката на държавата се възстановява бавно и продължително, този процес ще бъде съпътстван от нараснала безработица, по-рестриктивни мерки при кредитирането от страна на банките и увеличена междуфирмена задлъжнялост. Всички тези процеси биха се отразили върху възможностите на целевата за Емитента група клиенти да закупи готово жилище в затворения комплекс. Този риск може да се отрази негативно върху финансовите резултати на дъщерното дружество на емитента и съответно върху емитента, доколкото е възможно то да не успее да реализира готовите жилища в предвидените срокове и параметри или за постигане на по-добра реализация да се наложи да увеличи разходите си за маркетинг и реклама.

РИСК ОТ ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

Оперативните рискове са свързани с управлението на 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 на Емитента 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 й 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

Инвеститорите следва да имат предвид, че съществува риск от възможно осъществяване на сделки между „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД и свързани с него дружества/лица, условията по които се различават 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД 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.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г. В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва и регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори. На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение до 13 май 2020 г. След изтичане на срока на извънредното положение Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г., чиито временни противоепидемични мерки са валидни към момента на изготвяне на настоящия документ. Въпреки отпадането на противоепидемичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори остават засегнати от ефектите на пандемията. Макроикономическите прогнози на световните институции са за общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризистните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през второ /трето тримесечие на 2021 г. Все още остават силно засегнати секторите транспорт, туризъм, развлечения и свободно време, както и дружества в изцяло експортноориентирани отрасли.

VII. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили важни събития след датата на годишното приключване, които биха могли да повлияят съществено върху цената на ценните книжа на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД.

VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Бъдещото развитие на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД е свързано с темповете на кредитиране от търговските банки и междуфирмената задлъжнялост. Възможно е то да бъде повлияно от пандемията от COVID – 19, но все още не е възможно да се направят конкретни прогнози, доколкото овладяването на заразата е в начален етап и предстои анализирането на последствията от парализирането на световната икономика. Очакваната рецесия в световен мащаб, би довела до понижение на цените на недвижимите имоти и свиване на потреблението.

IX. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

От учредяването си до настоящия момент "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не е придобивало патенти и лицензии, както и не съществуват намерения за придобиването на такива. Дружеството не е осъществявало и не е спонсорирало научноизследователска и развойна дейност през периода, обхванат от историческата финансова информация.

За следващата финансова година – 2021 г. дружеството не планира и не възнамерява да придобива патенти и лицензи и няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност.

X. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не притежава собствени акции.

XI. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислени и не са изплащани възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

2. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на националното и европейското законодателство.

3. Участието на членовете на СД 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

Таблица №7.

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като прокурист и като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Милийо Драганов Милев- изпълнителен директор	„Ив Строй Комерс" ЕООД управител ЕТ Ми-Консулт – физическо лице и търговец „Блаборис" ЕООД- управител „Бизнес Мениджмънт и консулт ММ" ЕООД - управител	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Тодор Тодоров Дабков - независим член, председател на СД	Не участва	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Петър Иванов Скакалов- независим член на СД	„Блек енд Уайт медия" ЕООД	„Изи форекс" ООД – притежава 5% от капитала на дружеството	Не упражнява контрол върху други дружества

4. Сключени през 2020 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижимости в България, като чрез учредено дъщерно дружество придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще

бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД дружество.

XII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на основната си дейност.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

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

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 18 хил. лв., които включват разходи за външни услуги, в т.ч. 6 хил. лв. разходи за такси, 5 хил. лева за консултантски разходи и 4 хил. лв. посреднически разходи разходи за възнаграждения, както и 3 хил. лв. разходи за персонал.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита на индивидуална база финансов резултат от дейността загуба в размер на 18 хил. лв.

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

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2020 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството 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 2020 г. емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните 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

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването.

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 2020 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 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е едноличен собственик на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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 дружеството в качеството му на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

Дружеството не е предоставяло заеми през отчетната 2020 г.

10. Информация за използването на средствата от емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период

Дружеството е регистрирано на 07.05.2020 г. с капитал 50 000 лв, разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лв. и с право на 1 глас всяка.

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 прогнози респективно не е извършвало корекции относно финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2020 г.

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

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти.

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

Ръководството на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще търси възможности за увеличаване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите 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 съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискванията за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация

е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи

През 2020 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите.

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените 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 етап
в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислявани и не са изплащани възнаграждения:

През 2020 г. членовете на СД не са получили непарични възнаграждения.

През 2020 г. не са налице условни и/или разсрочени възнаграждения за членовете на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или за обезщетения при пенсиониране.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи 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 учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Явор Бояджиев
Тел: +359 2 494 22 47; 0893 600 316
E-mail: irm@sqare-qube-properties.com

XV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:
01.03.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД:

.....
Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

.....
Тодор Дабков
/Председател на Съвета на директорите/



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

АКЦИОНЕРИТЕ

На „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

Гр. София

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД** („Дружеството"), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и 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).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), 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.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на точка 10. Политика за възнагражденията към Приложенията на индивидуалният финансов отчет, че поради придобиването на статут на публично дружество на 10.12.2020 г. към дата на одобрение на индивидуалният финансов отчет на дружеството, не е

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

представен доклад за изпълнение на политика за възнагражденията към годишния финансов отчет, като докладът следва да отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл.116в от ЗППЦК. Както е оповестено, Съвета на директорите ще предложи за приемане разработената политика за възнагражденията на първото годишно общо събрание на акционерите през 2021 г.

Към дата на одобрение на индивидуалният финансов отчет на **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД** не е формиран одитен комитет. Както е оповестено в точка 1. Предмет на дейност към Приложенията на индивидуалният финансов отчет, през първото полугодие на 2021 г. на първото годишно общо събрание на акционерите ще бъде избран одитен комитет, съгласно разпоредбите на чл.107 от ЗНФО.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Пари и парични еквиваленти Към 31.12.2020 г. паричните средства в индивидуалният финансов отчет на дружеството са в размер на 5 041хил.лв. , представляващи 100% от активите на дружеството. Поради съществеността на това перо ние сме определили този въпрос като ключов. т. 4. Пари и парични еквиваленти от пояснителните бележки към индивидуалният финансовия отчет.	***В тази област нашите одиторски процедури включиха следното без да се ограничават до:*** • Преглед и подробен анализ на движението на паричните средства през периода; • Запитвания до обслужващата банка и потвърждение на наличността по банковите сметки на дружеството; • Анализ и потвърждение на крайните салда на паричните средства в дружеството. • Преглед и оценка на адекватността и пълнотата на оповестяванията по този въпрос.

Други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД** се одитира за първа година, тъй като дружеството е регистрирано на 07.05.2020 г.

Ръководството планира да издаде консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2020 г. не по-късно от 30.04.2021 г.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, които получихме преди датата на нашия одиторски доклад.
Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.
Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.
В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

При изготвяне на индивидуалния финансов 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 Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, 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 в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него 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

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

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 индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

(а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.

(б) 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) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация;

(г) Дружеството придобива статут на публично дружество на 10.12.2020 г. и към датата на одобрение на индивидуалният финансов отчет не е разработена и одобрена политика за възнагражденията. През първото полугодие на 2021 г. на първото годишно общо събрание

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

на акционерите, Съвета на директорите ще предложи за гласуване и приемане разработената политика за възнагражденията съгласно изискванията на Наредба №48.

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 индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 10 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет", включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

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.

— Одиторско дружество „Одит Консулт 2004“ ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на **„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД** („Дружеството“) с Решение на Общото събрание на акционерите, проведено на от 22.05.2020 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 06.12.2020 г.

— Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от ОД „Одит Консулт 2004“ ООД, извършен от отговорният одитор Атанаска Филипова-Сланчева.

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Съвета на директорите и Ръководството 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 извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Одиторско Дружество
„ОДИТ КОНСУЛТ 2004” ООД
Гр.София 1612,
бул.Акд.Иван Ев.Гешов№ 104, ет.3, офис 5
Управител: Ат.Филипова-Сланчева

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Атанаска Филипова-Сланчева

29 март 2021 г.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната:

Атанаска Ивова Филипова-Сланчева, в качеството ми на Управител на Одиторско дружество „Одит Консулт 2004" ООД (рег. №0122) със седалище и адрес на управление гр. София 1612, район „Красно село", бул. „Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис 5 и регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента (с рег. № 0693 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларирам, че**

„Одит Консулт 2004" ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансовия отчет на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София** за 2020 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти". В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29 март 2021 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно индивидуалния годишен финансов отчет на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София** ***за 2020 година, издаден на*** **29 март 2021 г.**

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а" Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и 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) (*стр. 1 от одиторския доклад*);

2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б" Информация, отнасяща се до сделките на*** **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София** ***със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 10 към индивидуалният финансов 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 индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *„Оповестяване на свързани лица"*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето

мнение относно индивидуалният финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*).

3. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в" Информация, отнасяща се до съществените сделки.*** Нашите отговорности за одит на индивидуалният финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалният финансов отчет", включват оценяване дали индивидуалният финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалният финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Международните стандарти за финансово отчитане(МСФО), приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалният финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалният финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на индивидуалният годишен финансов отчет на* "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД *за отчетния период, завършващ на 31 декември 2020 г., с дата 29 март 2021 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 22 март 2021 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

За одиторското дружество „Одит Консулт 2004" ООД

29 март 2021 г.

София

Атанаска Филипова-Сланчева,
(Управител, регистриран одитор)

Атанаска Филипова-Сланчева,
(Отговорен за ангажимента ДЕС, регистриран одитор)

ДЕКЛАРАЦИЯ

съгласно чл. 100н, ал.4, т. 4, б. Б от ЗППЦК

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ,

Милийо Драганов Милев – Изпълнителен директор на
„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД и

Тодор Тодоров Дабков – председател на Съвета на директорите на
„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ДЕКЛАРИРАМЕ,
че, доколкото ни е известно,

годишният доклад за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС " АД към 31.12.2020 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

01.03.2021 г.

Декларатори:

1.....
Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

2.. .....
Тодор Дабков
/Председател на СД/

ДЕКЛАРАЦИЯ

съгласно чл. 100н, ал.4, т. 4, б. А от ЗППЦК

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ,

Милийо Драганов Милев –
Изпълнителен директор на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД,

Тодор Тодоров Дабков –
Председател на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД
и
Петя Белниколова - съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ДЕКЛАРИРАМЕ,
че, доколкото ни е известно,

годишният финансов отчет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД към 31.12.2020 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

01.03.2021 г.
гр. София

Декларатори:

1.....

Милийо Милев
Изпълнителен директор/

2.. .....

Тодор Дабков
Председател на СД/

3. .. ..

Петя Белниколова
Главен счетоводител/

* СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

SQUARE CUBE

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 4, ЧЛ. 35, АЛ.1, Т. 5 И ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 4 ОТ НАРЕДБА № 2

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Дружеството издава само обикновени, поименни и безналични, свободно прехвърляеми акции, водени в регистрите на "Централен депозитар" АД. Съгласно чл. 8 от Устава Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Дружеството може да издава други видове привилегировани акции, съобразно решението на общото събрание на акционерите и приложимото право. Видът на привилегията се определя от компетентния орган на Дружеството с решението за издаване на привилегировани акции, като всеки различен вид привилегия води до издаването на различен клас акции, при което обикновените акции, издадени от Дружеството стават клас 1, а всеки следващ клас се номерира последователно с арабска цифра.

Към 31.12.2020 г. емисията акции на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД се търгува на „БФБ" АД, Сегмент акции Standard.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не е издавало ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД към 31.12.2020 г.

Наименование на акционера	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

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

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

Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на Дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

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

Единствено 235 Holdings Limited притежава над 5 на сто от капитала на Дружеството, като делът му е 94,58%.

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери, притежаващи акции с право на глас 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание. Ако този ден е неприсъствен, акционерите се удостоверяват със справка, издадена от Централния депозитар към най-близкия и по - ранен присъствен ден.. Акционерите на Дружеството участват в ОСА лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

7. 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 между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Общото събрание на акционерите на Дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

Най малко една трета от членовете на Съвета на директорите следва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 /двадесет и пет/ процента от гласовете в Общото събрание на акционерите или е всързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество

или друго юридическо лице по т. 2 и 3;

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

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

Изменения и допълнения в Устава на Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите избира един или повече от своите членове за изпълнителен директор/и (изпълнителен член/ове) и определя начина на тяхното представителство. Изпълнителните членове на Съвета на директорите не могат да бъдат повече от останалите неизпълнителни членове на Съвета на директорите. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

10. 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

"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи 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

Не съществуват споразумения между "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД и членовете на СД или служители на Дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дата на съставяне: 01.03.2021 г.

.....

Милийо Милев

Изпълнителен директор/

.....

Тодор Дабков

Председател на Съвета на директорите

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД
ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК)

1. Информация дали „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

С Решение № 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията за финансов надзор (КФН), дружеството е вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 80/18.12.2020 г. е взето решение за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard" на БФБ издадените акции от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД. До решението на БФБ за допускане до търговия на регулиран пазар, за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД на основание чл. 100к, ал. 1, във връзка с ал. 2, т. 5 от ЗППЦК не възниква задължение за изготвяне и представяне на декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 8, във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК.

След допускане до търговия на БФБ на издадените от дружеството акции, дружеството дължи представянето на такава декларация, респективно е задължено да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление и осъществява дейността си в пълно съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление и осъществява дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не прилага практики на корпоративно управление в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

Корпоративното ръководство на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД счита, че няма части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството не е спазвало през 2020 г.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД на основата на принципа „спазвай или обяснявай". Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. СД на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява само заедно от МИЛИЙО ДРАГАНОВ МИЛЕВ и ТОДОР ТОДОРОВ ДАБКОВ.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите има приет Етичен кодекс.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, както и финансово-информационна система. Дружеството е с кратка история и няма функциониращ одитен комитет. Такъв ще бъде избран на първото редовно годишно общо събрание на дружеството, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои най-

малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до пет години и могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на първия съвет на директорите се избират за срок от 3 (три години).

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Член на Съвета може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца от получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

Член на съвета може да бъде дееспособно физическо лице, както и юридическо лице, което отговаря на другите изисквания на закона и устава.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на дружеството трябва да бъдат независими лица по смисъла на чл.116а, ал. 2 от ЗППЦК.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на Национален кодекс за корпоративно управление в дейността на дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Предвид факта, че с Решение на КФН № 908-ПД от 10.12.2020 г. дружеството е вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, съответно едва на 18.12. 2020 г. акциите му са допуснати до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от БФБ АД и доколкото не е провело редовно годишно общо събрание за приемане на политика за възнаграждения, Дружеството не е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

В изпълнение на изискванията на приложимото законодателство, СД на дружеството ще разработи политика за възнагражденията и ще я представи за одобрение на първото редовно годишно общо събрание, след придобиване на публичен статут, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съгласно Устава на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, Съветът на директорите се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Когато член на съвета е юридическо лице, то определя представител(и) за изпълнение на задълженията му в съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител(и). Юридическото лице има право по всяко време да смени своя(ите) представител(и) в Съвета на директорите.

Съставът на Съвета на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между

своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите и
- Независими членове на Съвета на директорите.

Независимите членове на СД контролират действията на изпълнителното ръководство и участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация се публикува и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове те се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. В устройствените актове на дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Възнаграждение

Предвид факта, че с Решение на КФН № 908-ПД от 10.12.2020 г. дружеството е вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, съответно едва на 18.12. 2020 г. акциите му са допуснати до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от БФБ АД и доколкото не е провело редовно годишно общо събрание за приемане на политика за възнаграждения, Дружеството не е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

В изпълнение на изискванията на приложимото законодателство, СД на дружеството ще разработи политика за възнагражденията и ще я представи за одобрение на първото редовно годишно общо събрание, след придобиване на публичен статут, което ще се проведе през първото

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите ще се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на годишен Доклад по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишен доклад за дейността на СД, след приемане на политика за възнагражденията на първото редовно годишно общо събрание на акционерите, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Акционерите ще имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения чрез избраните медии за оповестяване на информация и електронната страница на дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете не Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

За краткия период през който дружеството е придобило статут на публично, съответно за него са приложими разпоредбите на ЗППЦК, не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114 б от ЗППЦК.

Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на подобни сделки.

Комитети

Дружеството е с кратка история и към датата на съставяне на настоящия документ не е провело общо събрание, на което да избере одитен комитет. Такъв ще бъде избран на първото общо събрание на акционерите, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. Глава трета - Защита правата на акционерите

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с

разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

Поканата за общото събрание съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите предоставят достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите се оповестяват чрез избраната електронна медия за разкриване на регулирана информация X3 News. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

В съответствие с чл. 115 "б", ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно и Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно общо събрание и предлага на Общото събрание избор на председател, секретар и преброител на гласовете. Ръководството на Общото събрание следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването. Съветът на директорите насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Изпълнителният член на Съвета на директорите присъства на общите събрания на акционерите на дружеството.

Материали за Общото събрание на акционерите

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Поканата заедно с материалите за всяко общо събрание на акционерите се публикуват и на електронната страница на дружеството.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на дружеството всички акции от капитала на дружеството са от един клас и всички акционери се третират еднакво, както и всички акции дават еднакви права на акционерите. Съгласно устава на дружеството всяка акция дава на своя притежател следните права:

а) право на един глас в Общото събрание на акционерите;

б) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията;

в) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията;

г) на Общото събрание на акционерите - право на информация относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация;

д) право да придобият предпочтително част от новите акции, издадени при увеличение на капитала, която съответства на дела им в капитала преди увеличението;

е) право на сведения относно дневния ред на Общото събрание на акционерите съгласно предвиденото в търговския закон и ЗППЦК;

ж) в предвидените от закона случаи да предявяват искове срещу дружеството или искове на дружеството срещу трети лица;

з) да упълномощят трето лице да ги представлява на Общото събрание на акционерите при спазване на изискванията на закона.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

Предвид кратката си история, към датата на съставяне на настоящия документ, Дружеството не е приело правила за разкриване на информация.

V. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: контрагенти, служители, кредитори и други лица, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Независимо от кратката си историякато публично, в дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите 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 съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД , е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискванията за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2020 г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения

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

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до 5 (пет) години, като могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на СД могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца от получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

Общото събрание на акционерите на дружеството избира и освобождава членовете на СД.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД не може да приема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и техните комитети

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. СД на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява само заедно от МИЛИЙО ДРАГАНОВ МИЛЕВ и ТОДОР ТОДОРОВ ДАБКОВ.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите и могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани, по решение на общото събрание на акционерите.

Предвид кратката си история, предстои Съветът на директорите на Дружеството да приеме правила за работата си, което ще бъде факт през 2021 г. и ще бъде докладвано в следващия отчетен период.

7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението й и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението й и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Дружеството не е разработило 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, тъй като попада в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Дата на съставяне:
01.03.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД :

.....
/ Милийо Милев /

.....
/ Тодор Дабков /

SQUARE CUBE

ДОКЛАД ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

С Решение № 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията за финансов надзор (КФН) „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. С решение на Съвета на директорите на „Българска фондова борса" АД, взето по Протокол № 80/18.12.2020 г., емисията акции, издадена от „Скуеър Кюб Пропъртис АД" е допусната до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard".

Дружеството е с кратка история, вписано е в търговския регистър на 07.05.2020 г. и към датата на съставяне на настоящия документ не е разработило политика за възнаграждения на членовете на СД, респективно към този момент не съществува утвърдена практика за изплащане на каквито и да е възнаграждения на членовете на СД.

Въз основа на изискванията на чл. 116в, ал. 1, изречение второ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, СД ще разработи политика за възнагражденията, която да покрива изискванията на Наредба № 48 и да отразява спецификите на инвестиционната дейност на дружеството и финансово-икономическото му състояние. След разработването ѝ, политиката за възнагражденията на членовете на СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще бъде предложена за приемане от страна на първото редовно годишно общо събрание на акционерите, което ще бъде проведено през първото полугодие на 2021 г.

Предвид факта, че към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не е приело политика за възнагражденията на членовете на СД, като предвид кратката си история липсва утвърдена практика за изплащане на възнаграждения на членовете на СД, Дружеството не представя Доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите като част от годишния финансво отчет към 31.12.2020 г.

Съветът на директорите ще разработи и предложи на първото годишно общо събрание през 2021 г. приемането Политика за възнагражденията на членовете на СД.

Дата на съставяне:01.03.2021 г.

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

.....	.....
Милийо Милев	Тодор Дабков
Изпълнителен директор	Председател на Съвета на директорите

Приложение 3

Проект!

СПРАВКИ

годишни и шестмесечни

на индивидуална основа

по чл. 32, ал. 1, т. 7 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2

за публични дружества, други емитенти на ценни книжа, акционерни дружества със специална инвестиционна цел и лица по §1д от ЗППЦК

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2020
Крайна дата:	31.12.2020
Дата на съставяне:	26.2.2021
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	Скуеър кюб пропъртис АД
Тип лице:	Публично дружество
ЕИК:	206088646
Представляващ/и:	Милийо Милев и Тодор Дабков
Начин на представляване:	само заедно
Адрес на управление:	гр. София,ул. Граф Игнатиев No13,вх. В, ап.13
Адрес за кореспонденция:	гр. София,ул. Граф Игнатиев No13,вх. В, ап.13
Телефон:	02 4942247
Факс:	
E-mail:	info@square-cube-properties.com
Уеб сайт:	www.square-cube-properties.com
Медия:	www.x3news.com
Съставител на отчета:	Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова
Длъжност на съставителя:	Гл. Счетоводител

** Последна актуализация на 14.09.2016 г.*

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хиляди лева)

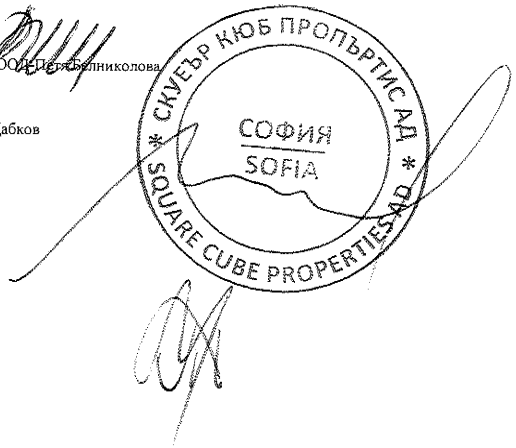
АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				**А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				**I. Основен капитал**			
1. Земи (терени)	1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	5 052	
2. Сгради и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегировани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018			***Общо за група I:***	***1-0410***	***5 052***	***0***
8. Други	1-0017			**II. Резерви**			
Общо за група I:	***1-0010***	***0***	***0***	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
II. Инвестиционни имоти	***1-0041***			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
III. Биологични активи	***1-0016***			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0	0
IV. Нематериални активи				общи резерви	1-0424		
1. Права върху собственост	1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти	1-0022			други резерви	1-0426		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			***Общо за група II:***	***1-0420***	***0***	***0***
4. Други	1-0024			**III. Финансов резултат**			
Общо за група IV:	***1-0020***	***0***	***0***	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	0	0
				неразпределена печалба	1-0452		
V. Търговска репутация				непокрита загуба	1-0453		
1. Положителна репутация	1-0051			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
2. Отрицателна репутация	1-0052			2. Текуща печалба	1-0454		
Общо за група V:	***1-0050***	***0***	***0***	3. Текуща загуба	1-0455	-18	
VI. Финансови активи				***Общо за група III:***	***1-0450***	***-18***	***0***
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0				
дъщерни предприятия	1-0032						
смесени предприятия	1-0033			**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):**	**1-0400**	**5 034**	**0**
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	**Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ**	**1-0400-1**		
държавни ценни книжа	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			**В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ**			
общински облигации	1-0042-3			**I. Търговски и други задължения**			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
3. Други	1-0042-5			2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институц	1-0512		
Общо за група VI:	***1-0040***	***0***	***0***	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			Общо за група I:	***1-0510***	0	0
4. Други	1-0046						
Общо за група VII:	***1-0040-1***	***0***	***0***	II. Други нетекущи пасиви	***1-0510-1***		
				III. Приходи за бъдещи периоди	***1-0520***		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	***1-0060***			IV. Пасиви по отсрочени данъци	***1-0516***		
IX. Активи по отсрочени данъци	***1-0060-1***			V.Финансирания	***1-0520-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	**1-0100**	**0**	**0**	**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):**	**1-0500**	**0**	**0**

а	б	1	2	а	б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				**Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ**			
I. Материални запаси				**I. Търговски и други задължения**			
1. Материали	1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612		
2. Продукция	1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Стоки	1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	2	0
4. Незавършено производство	1-0076			задължения към свързани предприятия	1-0611		
5. Биологични активи	1-0074			задължения по получени търговски заеми	1-0614		
6. Други	1-0077			задължения към доставчици и клиенти	1-0613	1	
Общо за група I:	***1-0070***	***0***	***0***	получени аванси	1-0613-1		
				задължения към персонала	1-0615	1	
II. Търговски и други вземания				задължения към осигурителни предприятия	1-0616		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081			данъчни задължения	1-0617		
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082			4. Други	1-0618	5	
3. Предоставени аванси	1-0086-1			5. Провизии	1-0619		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			***Общо за група I:***	***1-0610***	***7***	***0***
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084						
6. Данъци за възстановяване	1-0085			***II. Други текущи пасиви***	***1-0610-1***		
7. Вземания от персонала	1-0086-2						
8. Други	1-0086			***III. Приходи за бъдещи периоди***	***1-0700***		
Общо за група II:	***1-0080***	***0***	***0***				
				IV. Финансирания	***1-0700-1***		
III.Финансови активи							
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	0	0	**ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):**	**1-0750**	**7**	**0**
дългови ценни книжа	1-0093-1						
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	***1-0090***	***0***	***0***				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151						
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	5 041					
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	***1-0150***	***5 041***	***0***				
V. Разходи за бъдещи периоди	***1-0160***						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	**1-0200**	**5 041**	**0**				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	**1-0300**	**5 041**	**0**	**СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):**	**1-0800**	**5 041**	**0**

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД/Петя Белниколова

Представляващ/и: Милийо Милев и Тодор Дабков



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				**А. Приходи от дейността**			
I. Разходи по икономически елементи				***I. Нетни приходи от продажби на:***			
1. Разходи за материали	2-1120			1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	15		2. Стоки	2-1552		
3. Разходи за амортизации	2-1160			3. Услуги	2-1560		
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	3		4. Други	2-1556		
5. Разходи за осигуровки	2-1150			***Общо за група I:***	***2-1610***	***0***	***0***
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010						
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			***II. Приходи от финансирания***	***2-1620***		
8. Други, в т.ч.:	2-1170			в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171						
провизии	2-1172			***III. Финансови приходи***			
Общо за група I:	***2-1100***	***18***	***0***	1. Приходи от лихви	2-1710		
				2. Приходи от дивиденти	2-1721		
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
1. Разходи за лихви	2-1210			4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			5. Други	2-1745		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			***Общо за група III:***	***2-1700***	***0***	***0***
4. Други	2-1240						
Общо за група II:	***2-1200***	***0***	***0***				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	**2-1300**	**18**	**0**	**Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):**	***2-1600***	**0**	**0**
В. Печалба от дейността	**2-1310**	**0**	**0**	**В. Загуба от дейността**	***2-1810***	***18***	***0***
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	***2-1250-1***			***IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия***	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	***2-1250***			***V. Извънредни приходи***	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	***2-1350***	***18***	***0***	**Г. Общо приходи (Б + IV + V)**	***2-1800***	**0**	**0**
Д. Печалба преди облагане с данъци	**2-1400**	**0**	**0**	**Д. Загуба преди облагане с данъци**	***2-1850***	**18**	**0**
V. Разходи за данъци	***2-1450***	***0***	***0***				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	**2-0454**	**0**	**0**	**Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)**	**2-0455**	**18**	**0**
в т.ч. за малцинствено участие	**2-0454-1**			**в т.ч. за малцинствено участие**	**2-0455-1**		
Ж. Нетна печалба за периода	**2-0454-2**	**0**	**0**	**Ж. Нетна загуба за периода**	**2-0455-2**	**18**	**0**
Всичко (Г+ V + Е):	**2-1500**	**18**	**0**	**Всичко (Г + Е):**	**2-1900**	**18**	**0**

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и: Милийо Милев и Тодор Дабков



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201		
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-14	
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-2	
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	5	
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	**3-2200**	**-11**	**0**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденти от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	**3-2300**	**0**	**0**
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401	5 052	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		
4. Платени заеми	3-2403-1		
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7 . Изплатени дивиденти	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	**3-2400**	**5 052**	**0**
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	**3-2500**	**5 041**	**0**
Д. Парични средства в началото на периода	***3-2600***		
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	***3-2700***	***5 041***	***0***
наличност в касата и по банкови сметки	*3-2700-1*	5 041	0
блокирани парични средства	*3-2700-2*		

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на индивидуална основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специални зирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	**1-0400**	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	**4-01**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**		**0**	**0**
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										**0**	
Фундаментални грешки	4-15-2										**0**	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	**4-01-1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Нетна печалба/загуба за периода	**4-05**							**0**	**-18**		**-18**	
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
дивиденти	4-07										**0**	
други	4-07-1										**0**	
2. Покриване на загуби	4-08										**0**	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
увеличения	4-10										**0**	
намаления	4-11										**0**	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
увеличения	4-13										**0**	
намаления	4-14										**0**	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										**0**	
6. Други изменения	4-16	5 052									**5 052**	
Салдо към края на отчетния период	**4-17**	**5 052**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-18**	**0**	**5 034**	**0**
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										**0**	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										**0**	
Собствен капитал към края на отчетния период	**4-20**	**5 052**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-18**	**0**	**5 034**	**0**

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
А. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Скуеър клуб венчърс ЕООД			100,00		0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	***8-4001***	***0***		***0***	***0***
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	***8-4006***	***0***		***0***	***0***
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	***84011***	***0***		***0***	***0***

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	*8-4016*	*0*		*0*	*0*
Обща сума за страната (I+II+III+IV):	*8-4025*	*0*		*0*	*0*
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	*8-4030*	*0*		*0*	*0*
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	*8-4035*	*0*		*0*	*0*

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	***8-4040***	***0***		***0***	***0***
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	***8-4045***	***0***		***0***	***0***
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):	***8-4050***	***0***		***0***	***0***

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД/Петя Белникола

Представляващ/и: Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хиллева)

ПОКАЗАТЕЛИ		Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
			в начало на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в начало на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление		
а		б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I.	**Имоти, машини, съоръжения и оборудване**																
1.	Земи (терени)	5-1001				0			0				0			0	0
2.	Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0			0	0
3.	Машини и оборудване	5-1003				0			0				0			0	0
4.	Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5.	Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6.	Стопански инвентар	5-1007-1				0			0				0			0	0
7.	Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2				0			0				0			0	0
8.	Други	5-1007				0			0				0			0	0
	Обща сума I:	***5-1015***	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	0
II.	**Инвестиционни имоти**	***5-1037***				0			0				0			0	0
III.	**Биологични активи**	***5-1006***				0			0				0			0	0
IV.	**Нематериални активи**					0			0				0			0	0
1.	Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2.	Програмни продукти	5-1018				0			0				0			0	0
3.	Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4.	Други	5-1020				0			0				0			0	0
	Обща сума IV:	***5-1030***	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	0
V.	**Финансови активи (без дългосрочни вземания)**																
1.	*Инвестиции в:*	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	дъщерни предприятия	5-1033				0			0				0			0	0
	смесени предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
	асоциирани предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
	други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
2.	*Държани до настъпване на падеж:*	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	държавни ценни книжа	5-1038-1				0			0				0			0	0
	облигации, в т.ч.:	5-1038-2				0			0				0			0	0
	общински облигации	5-1038-3				0			0				0			0	0
	Други инвестиции, държани до настъ	5-1038-4				0			0				0			0	0
3.	Други	5-1038-5				0			0				0			0	0
	Обща сума V:	***5-1045***	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	0
VI.	**Търговска репутация**	***5-1050***				0			0				0			0	0
	Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	**5-1060**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД/Лета Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

А. ВЗЕМАНИЯ *(в хил.лева)*

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	***6-2010***			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022	0		0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
Всичко за II:	***6-2020***	***0***	***0***	***0***
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	***6-2030***			***0***
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	0	0	0
- предоставени заеми	6-2032		0	0
- от продажби	6-2033		0	0
- други	6-2034		0	0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	0	0	0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	0	0	0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037	0	0	0
5. Съдебни вземания	6-2039		0	0
6. Присъдени вземания	6-2040		0	0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043		0	0
- данък върху добавената стойност	6-2044		0	0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045		0	0
- други данъци	6-2046		0	0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	0	0	0
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	0	0	0
Всичко за IV:	***6-2060***	***0***	***0***	***0***
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	**6-2070**	**0**	**0**	**0**

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в.т.ч.:	6-2115	0		0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118	0		0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	0		0	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	0		0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	***6-2130***	***0***	***0***	***0***	***0***
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	*6-2122*	0		0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142	0	0	0	
- дивиденти	6-2143		0	0	
-други	6-2143-1		0	0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.	6-2145	0	0	0	
- просрочени	6-2146			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3	0	0	0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	2	2	0	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	0	0	0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1	1	0	
Задължения по получени аванси	6-2150	0	0	0	
Задължения към персонала	6-2151	1	1	0	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	0	0	0	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154		0	0	
- данък върху добавената стойност	6-2155			0	
- други данъци	6-2156		0	0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	0	0	0	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	5	5	0	
Всичко за III:	***6-2170***	***7***	***7***	***0***	***0***
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	**6-2180**	**7**	**7**	**0**	**0**

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
а	б	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	***6-2240***	***0***	***0***	***0***	***0***

Забележка: Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИСАД * SQUARE CUBE PROPERTIESAD * СОФИЯ SOFIA

СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			
		обикновени	привиле-гировани	конверти-руеми	отчетна стойност	преоценка		преоценена стойност (4+5-6)
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031				0			0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							0
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
Обща сума I:	***7-3040***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001							0
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010				0			0
Обща сума II:	***7-3020***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***

Забележка: Предприятията, които притежават чуждестранни ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 26.2.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * СОФИЯ SOFIA * SQUARE CUBE PROPERTIES AD *

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД

Годишен консолидиран доклад
за дейността и консолидиран
финансов отчет

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	
Консолидиран отчет за печалбата или загубата	0
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	1
Консолидиран отчет за финансовото състояние	2
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет	6

Консолидиран отчет за печалбата или загубата за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	Пояснение	2020 '000 лв
Разходи за външни услуги	10	(15)
Разходи за персонала	7.1	(3)
Загуба от оперативната дейност		**(18)**
Загуба преди данъци		**(18)**
Загуба за периода		**(18)**
Общо всеобхватен доход за периода		**(18)**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова

Дата: 05.04.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Групата на 09.04.2021 г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор
и

Тодор Дабков
Председател на СД

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 15.04.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 122 ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД

Консолидиран отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2020

	Пояснение	2020 '000 лв.
Загуба за годината		**(18)**
Друг всеобхватен доход		-
Общо всеобхватен доход за годината		**(18)**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 05.04.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Групата на 09.04.2021г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 15.04.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г.

Активи	**Пояснение**	**2020**
		'000 лв
Текущи активи		
Пари и парични еквиваленти	5	5 041
Текущи активи		**5 041**
Общо активи		**5 041**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 05.04.2021 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Групата на 09.04.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 15.04.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. (продължение)

Собствен капитал и пасиви	**Пояснение**	**2020 '000 лв**
Собствен капитал		
Акционерен капитал	6	5 052
Непокрита загуба		(18)
Общо собствен капитал		**5 034**
Пасиви		
Текущи		
Търговски задължения	8	1
Задължения към персонала	7.2	1
Други задължения	9	5
Текущи пасиви		**7**
Общо пасиви		**7**
Общо собствен капитал и пасиви		**5 041**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 05.04.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Групата на 09.04.2021г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 15.04.2021 г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	**Акционерен капитал**	**Непокрита загуба**	**Общо собствен капитал**
Салдо към 1 януари 2020 г.	**-**	**-**	**-**
Емитиране на ценни книжа	**5 052**	**-**	**5 052**
Загуба за периода	-	(18)	**(18)**
Общо всеобхватен доход за периода	-	(18)	**(18)**
Салдо към 31 декември 2020 г.	**5 052**	**(18)**	**5 034**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова

Дата: 05.04.2021 г.

Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Групата на 09.04.2021г.

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 15.04.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	Пояснение	2020 '000 лв
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици		(14)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(2)
Други постъпления		5
Паричен поток от оперативна дейност		**(11)**
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		5 052
Паричен поток от финансова дейност		**5 052**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**5 041**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**5**	**5 041**

Изготвил:
Белниколов и партньори ООД
Петя Белниколова
Дата: 05.04.2021 г.
Настоящият финансов отчет е одобрен от ръководството на Групата на 09.04.2021г.

Представляващи:

Милийо Милев
Изпълнителен директор

и

Тодор Дабков
Председател на СД

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

Заверил съгласно одиторски доклад с дата 15.04.2021г.
Регистриран одитор отговорен за ангажимента - Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество
"Одит Консулт 2004" ООД, рег. №0122
Управител: Атанаска Филипова-Сланчева

Одиторско дружество София Рег. № 122 Одит Консулт 2004 ООД

Поясненията към консоидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 40 представляват неразделна част него.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Основна инфармация и предмет на дейност

Група Скуеър Кюб Пропъртис АД („Групата“) включва дружеството-майка и неговото дъщерно дружество, изброени по-долу. Основната дейност на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД („Групата“) и неговото дъщерно предприятия се състои в покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му.

1.1. Дружество-майка

Скуеър Кюб Пропъртис АД е регистрирано като акционерно дружество на 07.05.2020г. Седалището и адресът на управление на дружеството е: гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ N 13, вх. Б, ап.13.
С Решение No 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията финансов надзор вписва „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН като публично дружество и емисия в размер на 5 052 000 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, с ISIN код BG110004206, издадени от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и представляващи регистрирания капитал на дрежеството майка, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Ствета на директорите на БФБ АД по Протокол No 80 от 18.12.2020 г. във връзка с подадено заявление по чл. 18, ал. 1 от Част III в Правила за допускане до търговия са допуснати до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ“ АД на Основен пазар BSE. На емисията ценни книжа е присвоен борсов код SQC. Датата на въвеждане за търговия е 22.12.2020 г.

Към 31.12.2020 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
Общо	**5 052 000**	**100,00%**

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД се управлява чрез едностепенна система на управление – Съвет на Директорите.
Към 31.12.2020 членове на Съвета на директорите са:

1. Тодор Тодоров Дабков
2. Петър Иванов Скакалов
3. Милийо Драганов Милиев

Броят на персонала в дружеството майка към 31.12.2020 г. е 1 човек.

Към 31.12.2020 г. дружеството се представлява от Милийо Милев и Тодор Тодоров Дабков.
Ръководството на дружеството включва неговия Съвет на Директорите.
Основно място на дейност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД (Групата) е гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ N 13, вх. Б, ап.13.
Поради придобиването на статут на публично дружество на 10.12.2020 г. Общото събрание на акционерите не е формирало Одитен комитет към дата на одобрение на консолидирания финансов отчет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД При провеждането на първото общо събрание на акционерите през 2021 г. ще бъде създаден одитен комитет в дружеството съгласно разпоредбите на ЗНФО.

1.2. Дъщерни дружества

Към 31.12.2020 г. дъщерните дружества в Групата са:

„Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД с предмет на дейност - строителство на недвижими имоти; покупко-продажба, управление на имоти.

Едноличен собственик на капитала е „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД. Дружеството се управлява и представлява от Севим Ридванова Дюлгерова. Адрес на управление е: гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ N 13, вх. Б, ап.13.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз

(МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

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

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

2.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

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 финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.
Промените са свързани със следните стандарти:

- **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията: неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение" са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори", които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.
- **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятия ще трябва да

преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- ✓ за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите;
- ✓ отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията;
- ✓ дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието;
- ✓ преразглеждат се определенията за актив и пасив;
- ✓ при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
- ✓ дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
- ✓ печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

- **МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС** - Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

- **Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

- **Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС** - Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

Към датата на издаване за одобряване на този консолидиран финансов отчет са издадени, но не са все още в сила няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти

и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от Групата, а именно:

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС -** Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в консолидирания отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:
  - ✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
  - ✓ класификацията не се влияе от очакванията на Групата дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
  - ✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.
- **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСС 3 Бизнес комбинации* - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“, които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.
- *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения* - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“ изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.
- *МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи* - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

- **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**

- *МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане* - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- *МСФО 9 Финансови инструменти* - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- *МСФО 16 Лизинг* - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
- *МСС 41 Земеделие* - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.
- **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС -** Отлага се датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и променя на датата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори за прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, така че застрахователните дружества задължително да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.

- **Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС -** Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекси. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.

- **МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС -** МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с

изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС - МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват: дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности; изрична корекция за риск, и надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие. Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

3. Счетоводна политика

3.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидирания финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидирания финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Дружеството-майкасе характеризира като действащо предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще. Пандемията от COVID-19 и последвалите неблагоприятни икономически събития доведоха до временни затруднения в организацията на дейността на Групата. Поради това се извърши анализ на рисковите фактори, потенциалния и реален ефект от тях. В резултат беше установено, че съществуващите правила и приетите мерки за намаляване на рисковете и създаване на организация за извършване на дейността в случай на извънредни обстоятелства се прилагат успешно и не са констатирани случаи на извънредни рискови събития или други фактори, възпрепятстващи дългосрочно дейността на Групата. Дейността на Групата през 2021 г. вероятно ще продължи да се влияе от развоя на пандемията, който ще оказва пряко и косвено влияние върху нея, но не се очаква потенциалните развития на пандемията през 2021 г. да окажат влияние върху принципа на действащо предприятие.

3.2. Сравнителни данни

Дружествата от Групата са новообразувани през 2020 г. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД – дружество майка е учредено на 07.05.2020 г. „Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД - дъщерното дружество е учредено на 30.09.2020 година. Групата не представя сравнителна информация в този финансов отчет, тъй като този отчет се отнася за първата финансова година от съществуването на Групата.

3.3. Представяне на консолидирания финансовия отчет

Консолидирания финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата прие да представя отчета за всеобхватния доход в два отделни отчета: отчет за печалбата и загубата и отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:
а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет;

3.4. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2020 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако дружеството майка загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива

стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

3.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Дружеството майка. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация,

постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на дружеството-майка в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, дружеството-майка преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

3.6. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

3.7. Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните притежаващи съвместен контрол върху предприятието имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата/ отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред "Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал". Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието й в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на

значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

3.8. Инвестиции в съвместна дейност

Съвместната дейност представлява договорно споразумение, в което страните, които притежават съвместен контрол върху предприятието имат право върху активите и задължения по отношение на пасивите на предприятието.

Групата отчита своето дялово участие в съвместна дейност по метода на себестойността и във връзка с него признава:

- своите активи, включително своя дял във всички активи, които се държат съвместно;
- своите пасиви, включително своя дял във всички пасиви, които се дължат съвместно;
- своите приходи от продажбата на дела си в получената от съвместно контролирана дейност продукция;
- своя дял от приходите от продажбата на продукция на съвместно контролираната дейност;
- своите разходи, включително дела си от всички съвместно направени разходи.

3.9. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се

рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

3.10. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните услуги, които предлага Групата.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

3.11.Приходи

Дейността на Групата е свързана с извършване на услуги.

За да определи дали и как да признае приходи, дружествата от Групата използват следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Групата очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Групата е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като обикновено Групата контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Пояснително приложение 3.21.

Предоставяне на услуги

Групата отчита услугите като едно задължение за изпълнение и признава приходите от тях в течение на времето, тъй като клиентът едновременно получава и потребява ползите, предоставяни от Групата. Групата използва метода на вложените ресурси на база използвани направени разходи спрямо общия размер на очакваните вложени

ресурси за удовлетворяване на задължението за изпълнение, за да оцени напредъка за пълното изпълнение на услугата.

Салда по договори

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Групата да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в пояснително приложение 3.12.

Активи по договори с клиенти

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които са прехвърлени на клиента. Ако чрез прехвърлянето на стоките или услугите към клиента Групата изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие.

Пасиви по договори с клиенти

Пасивът по договора е задължението за прехвърлянето на стоките или услугите към клиента, за което Групата е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента. Ако клиентът заплати възнаграждението преди Групата да прехвърли стоките или услугите към него, когато бъде извършено плащането или когато плащането стане дължимо (което възникне по-рано), се признава пасив по договор. Пасивите по договори с клиенти се признават като приход, когато Групата изпълни задълженията си по договора.

Задължения за възстановяване

Задължението за възстановяване е задължението да се възстанови част или цялото получено (или подлежащо на получаване) възнаграждение от клиента. То се оценява в размер на сумата, която Групата очаква, че ще трябва окончателно да възстанови на клиента. Групата актуализира приблизителните си оценки на задълженията за възстановяване (и съответната промяна в цената на сделката) в края на всеки отчетен период. Моля, вижте по-горе изложената счетоводна политика за променливото възнаграждение.

Практически Изключения

Групата се е възползвала от практически изключения:

Да не се отчитат значителни финансови компоненти, при които времевата разлика за получаване на престация и трансфера на контрол на продуктите (или услугите) към клиент е по-малка от или равна на една година; и

Признаване в консолидирания отчет за доходите на допълнителни разходи за сключване на договор, когато периодът за амортизация на актив, иначе признат, би бил по-малък от или равен на една година.

Финансови Приходи

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденти се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

3.12. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

3.13. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за доходите на ред „Финансови разходи".

3.14. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

3.15. Нематериални активи

Нематериални активи включват придобити софтуерни лицензии, търговски марки и други нематериални активи. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Лицензи и прототипи Неограничен полезен живот
- Други 7 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за доходите на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Групата е в размер на 700 лв.

3.16. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машините и съоръженията, с изключение на разходи за придобиване на ДМА, се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини 10 години
- Транспортни средства 7 години
- Стопански инвентар 7 години
- Компютри 2 години
- Други 3 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Амортизация на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в консолидирания отчет за доходите на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

3.17. Отчитане на лизинговите договори

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

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

Активи с право на ползване
Групата признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения.

Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. 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	от 3 до 5 години
• Транспортни средства	от 3 до 7 години

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

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка. Счетоводната политика за обезценка е оповестена в пояснително приложение 3.13 Финансови Инструменти.

Задължения по лизинги

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

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

След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Групата прилага прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги на машини и съоръжения (например, лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване). То прилага прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита

за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

Групата като лизингодател
Лизингови договори, при които Групата не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за доходите поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

3.18. Тестове за обезценка на инвестиции в дъщерни дружества, нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на консолидирана база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

3.19. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, директно свързани с придобиването или издаването на финансов актив или пасив (различни от финансови активи и пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата) се прибавят или изваждат от справедливата стойност на финансовия актив или пасив, както е по-уместно, при първоначалното признаване.

Разходите по сделката, директно свързани с придобиването на финансов актив или пасив по справедлива стойност в печалбата или загубата се признават незабавно в печалбата или загубата.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

3.15.1 Финансови Активи

Всички обичайни покупки или продажби на финансови активи се признават и отписват на база дата на търгуване. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, които изискват доставяне на активи в рамките на срока, установен с регламент или конвенция на пазара.

Всички признати финансови активи се оценяват в последствие в тяхната цялост или по амортизирана стойност или по справедлива стойност, в зависимост от класификацията на финансовите активи.

Дългови инструменти, които отговарят на следните условия, се оценяват впоследствие по амортизирана стойност:

• финансовият актив се държи в бизнес модел, чиято цел е да държи финансови активи с цел събиране на договорни парични потоци; и

• договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати паричните потоци, които са само плащания на главница и лихви по главницата.

Дълговите инструменти, които отговарят на следните условия, се оценяват след това по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:

• финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансовите активи; и

• договорните условия на финансовия актив пораждат на определени дати паричните потоци, които са само плащания на главница и лихви по главницата.

По подразбиране всички други финансови активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Въпреки гореизложеното, Групата може да направи следното неотменимо избиране / посочване при първоначално признаване на финансов актив:

• Групата може да избере неотменимо да представи последващи промени в справедливата стойност на капиталова инвестиция в друг всеобхватен доход, ако са изпълнени определени критерии ;

• Групата може безвъзвратно да определи дългова инвестиция, която отговаря на амортизираната стойност или на критериите оценка по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, оценени по справедлива стойност в печалбата или загубата, ако това елиминира или значително намалява счетоводно несъответствие.

Амортизираната стойност на финансов актив е сумата, при която финансовият актив се оценява при първоначално признаване минус погашенията на главницата, плюс кумулативната амортизация, използвайки метода на ефективната лихва за всяка разлика между тази първоначална сума и сумата на падеж, коригирана за всяка загуба надбавка. Брутната балансова стойност на финансов актив е амортизираната стойност на финансов актив преди коригиране за всяка загуба.

Всички приходи и разходи, свързани с финансови активи, се признават в печалбата или загубата, когато са получени независимо от това, каква е балансовата стойност на финансовите активи и са представени в „Финансови разходи", „Финансови приходи" или „Други финансови позиции", с изключение на обезценка на търговски вземания, които са представени в „Други разходи".

Класификация на финансовите активи
Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Групата признава загуба от обезценка за очаквани кредитни загуби от инвестиции в дългови инструменти, които се оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, вземания по лизинг, търговски вземания и договорни активи, както и по договори за финансова гаранция. Размерът на очакваните кредитни загуби се актуализира на всяка отчетна дата, за да отрази промените в кредитния риск от първоначалното признаване на съответния финансов инструмент.

Групата винаги признава очакваната кредитна загуба през целия живот за търговски вземания, договорни активи и вземания по лизинг. Очакваните кредитни загуби от тези финансови активи се оценяват с помощта на матрица за провизии, базирана на историческия опит на Групата при кредитна загуба, коригирана за специфични за длъжниците фактори, общи икономически условия и оценка както на текущата, така и

на прогнозната посока. към датата на отчитане, включително времевата стойност на парите, когато е уместно. Пожизнената очакваната кредитна загуба за консолидирано значими вземания се основава на фактори, които са специфични за определени клиенти.

За всички останали финансови инструменти Групата признава очакваната кредитна загуба, когато е налице значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване. Ако обаче кредитният риск по финансовия инструмент не се е увеличил значително от първоначалното признаване, Групата измерва провизията за загуба за този финансов инструмент в размер, равен на 12-месечна очаквана кредитна загуба.

Пожизнената очаквана кредитна загуба представлява очакваните кредитни загуби, които ще произтекат от всички възможни събития по подразбиране през очаквания живот на даден финансов инструмент. За разлика от това, 12-месечната очакваната кредитна загуба представлява частта от очаквана кредитна загуба, която се очаква да бъде резултат от събития по подразбиране на финансов инструмент, които са възможни в рамките на 12 месеца след отчетната дата. Загубите от обезценка на търговски вземания са представени в „Други разходи".

3.15.2 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг и конвертируеми облигационни заеми.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойности впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

Съединени инструменти

Групата прилага следната счетоводна политика по отношение на изискванията за разделяне на вградени деривати:
а) всеки вграден деривати се оценява индивидуално
б) приемащият договор включва тези вградени елементи, които не изискват разделяне

Вграденият деривативен пасив се изчислява първо, а остатъчната стойност се прилага към основния дългов инструмент. Вграденият деривативен пасив се отчита по справедлива стойност в печалбата или загубата и се преоценява на всяка отчетна дата. Транзакционните разходи, свързани с компонента на деривативния пасив, се признават като разход в момента на възникването им. Разходите по сделката, свързани с основния дългов инструмент, се включват в балансовата стойност на същия и се амортизират за периода на конвертируемата облигация, като се използва методът на ефективната лихва.

Вграденият деривати се представя като дългосрочен пасив, ако оставащият падеж на инструмента е повече от 12 месеца и не се очаква да бъде реализиран или уреден в рамките на 12 месеца.

Основния дългов инструмент се оценява по амортизирана стойност след приспадане на транзакционните разходи, свързани с него, като се използва методът на ефективната лихва.

3.15.3 Деривативи

Деривативите се признават първоначално по справедлива стойност и последващо се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Промените в справедливата стойност на деривативите се отчитат в печалбата или загубата за периода.

3.15.4 Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми,

когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

3.20. 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 (а не в печалбата или загубата), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21. Пари и паричии еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и срочни депозити до 3 месеца.

3.22. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Преоценъчният резерв включва преоценки на нефинансови активи.

Общите резерви включват законови резерви в съответствие с изискванията на българското законодателство, общи резерви от печалби и загуби от предходни години.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Групата са представени отделно в консолидирания отчет за собствения капитал.

3.23. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Дружеството има пенсионен план с дефинирани доходи, произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство, да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години, получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи, включващи актюерски печалби и загуби, се признават незабавно в отчета за финансовото състояние срещу дебит или кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход, в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди. Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:

- датата на допълнение или съкращение в плана, и
- датата на признаване на разходи за преструктуриране, съпътстващи измененията в плана.

Разходите за лихви се признават чрез прилагане на дисконтов фактор към задължението за доходи на персонала за пенсиониране. Измененията в последното се признават в печалбата или загубата за периода и се представят както следва:

- Разходите за стаж, включващи разходите за текущ стаж, разходите за минал стаж, както и печалбите и загубите в резултат на съкращения или нерутинни уреждания по плана се включват в статия „Разходи за персонала";
- Разходите за лихви се представят като „Финансови разходи".

3.24. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде

направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение.

Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

3.25. Финансирания

Финансиранията представляват безвъзмездните средства, предоставени от държавата, които се признават първоначално като отсрочен доход (финансиране), когато е налице разумна сигурност, че то ще бъде получено от Групата, и че последното е спазило и спазва условията и изискванията по дарението.

Финансиране свързано с компенсиране на направени разходи, се признава в текущите печалби и загуби на систематична база за същия период, през който са признати и разходите.

Финансиране свързано с компенсиране на инвестиционни разходи за придобиване на актив, се признава в текущата печалба или загуба на систематична база за целия период на полезен живот на актива, обичайно в размера на призната в разходите амортизация.

3.26. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в поясненията.

3.26.1. Продажба на дълготрайни материални активи и сключване на договори за лизинг

В случаите, когато преценката на ръководството е, че критериите в МСФО 15 за признаване на приход не са изпълнени, тъй като контролът върху продадените активи не е прехвърлен, сключените договори за лизинг се класифицират като краткосрочни или дългосрочни заеми и в тази връзка са извън обхвата на МСФО 16 с погасителен план, който съответства на сключените договори за лизинг, и обезпечение продадените дълготрайни материални активи

3.26.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

3.27. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година. В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени.

Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. 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 инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. 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.

Провизии

Провизиите за гаранции представляват признати суми, които Групата очаква да извърши като разходи за гаранционно обслужване и подмяна при дефект на основните продукти през следващите години.

Признатата сума за гаранции, предоставяни на клиенти за ремонти, е установена от ръководството на базата на миналогодишния опит и очаквания размер на бъдещите дефекти.

Лизинги

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

Групата 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.
Групата има няколко лизингови договора, които включват опции за прекратяване. Групата използва преценка, за да оцени дали е сигурно в разумна степен дали опцията за прекратяване на лизинга ще бъде упражнена или не, т.е. Групата разглежда всички съществени фактори, които създават икономически стимул за упражняването на опцията за прекратяване. След датата на влизане в сила на договора Групата 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).

Приблизителна оценка на вътрешно присъщ лихвен процент

Групата 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 Групата 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 Групата "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. Групата определя приблизително вътрешноприсъщ лихвен процент, използвайки подлежащи на наблюдение входящи данни (като например, пазарни лихвени проценти), както и приблизителни оценки, специфични за самото дружество (като например, кредитен рейтинг).

Доходи на персонала при пенсиониране

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се определя чрез актюерска оценка и са направени предположения за нормата на дисконтиране, бъдещото нарастване на заплатите, текучеството на персонала и нивата на смъртност. Поради дългосрочния характер на доходите на персонала при пенсиониране, тези предположения са обект на значителна несигурност.

4. База за консолидация

Дъщерни дружества

Консолидираният финансов отчет на Групата включва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	Размер на капитала 2020г.
Скуеър Кюб Венчърс ЕООД	България	Строителство на недвижими имоти; покупко-продажба, управление на имоти	100.00лв

Едноличен собдственик на капитала на „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД е Скуър Кюб Пропъртис АД. Дъщерното дружество се управлява и представлава от Севим Ридванова Дюлгерова.

Адрес на регистрация: гр.София, ул. Граф Игнатиев 13, вх.Б, ап.13

По изискванията на чл.37, ал.3 от Закона за счетоводството, годишните финансови отчети на предприятията включени в консолидацията подлежат на независим финансов одит. Поради краткия период на съществуване на дружество „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД, не е реализирало пиходи и разходи през отчетния период. Ръководството декларира, че не е извършвало дейност по смисъла на §1, т.30 от ДР на ЗСч. Стойността на активите и пасивите на дружеството в цифрово изражение не надвишават стойността от хиляда лева. Поради което „Скуеър Кюб Венчърс" ЕООД не представя годишен финансов отчет за 2020 г.

4.1. Учредяване на дъщерно дружество Скуеър Кюб Венчърс ЕООД , България

На 23.09.2020 г. Скуър Кюб Пропъртис АД учредява дъщерно дружество Скуеър Кюб Венчърс ЕООД. Учредяването е осъществено с цел разширяване на дейността на Групата. Стойността на инвестицията е в размер на 100,00(сто)лева.

5. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2020 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:	
- български лева	5 041
	5 041

6. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Скуеър Кюб Пропъртис АД се състои от 5 052 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Групата.

Издадените и оторизирани акции за отчетните периоди могат да бъдат представени, както следва:

	Брой Акции	'000 лв
За периода до 31 декември 2020		
Към 1 януари 2020	-	-
Постъпили	5 052 000	5 052
Към 31 декември 2020	**5 052 000**	**5 052**

Списъкът на основните акционери на Скуър Кюб Пропъртис АД е представен както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2020
	Брой акции	**%**
235 HOLDING LIMITED	4 778 000	**94.58**
Грийн таун проджектс АД	224 000	**4.43**
Милийо Милев	49 000	**0.97**
Тодор Дабков	1 000	**0.02**
	5 052 000	**100**

7. Възнаграждения на персонала

7.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:	2020 '000 лв.
Разходи за заплати	3
Разходи за персонала	**3**

7.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2020 '000 лв.
Задължения за заплати	1
Задължения към персонала	**1**

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2021 г.

8. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2020 '000 лв.
Задължения към доставчици	**1**

9. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	2020 '000 лв.
Други краткосрочни задължения	5
	5

10. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2020 '000 лв.
Такси	(6)
Консултантски	(5)
Посреднически	(4)
	(15)

11. Сделки със свързани лица

Не са осъществявани вътрешно групови сделки през отчения период.

Сделки с ключов управленски персонал
Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал не са изплащани през отчетния период.

Политика за Възнагражденията
Дружеството е разработило политика да възнагражденията, съгласно изискванията на чл.116в, ал.1 от ЗППЦК, но към датата на одобрение на индивидуалният финансов отчет не е приета от общото събрание на акционерите. През първото полугодие на 2021 г. на първото годишно общо събрание на акционерите, Съвета на директорите ще предложи разработената политика за възнагражденията съгласно изискванията на Наредба №48 за приемане.

12. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Анализ на пазарния риск

12.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева.

12.2. Анализ на ликвидния риск

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск
При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

13. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата на консолидирания финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването.

14. Одобрение на годишен финансов отчет

Консолидираният годишен финансов отчет към 31 декември 2020 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 09.04.2021 г.

Общото събрание на акционерите е избрало за одитор на Консолидирания финансов отчет на Групата Атанаска Филипова-Сланчева, чрез Одиторско дружество „Одит Консулт 2004“ ООД, Рег.№0122. Договореното одиторско възнаграждение за индивидуалният финансов отчет възлиза на 2500,00 лева без ДДС и 500,00 лева без ДДС за консолидираният финансов отчет.

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ЗА ФИНАНСОВАТА 2020 г.

НАСТОЯЩИЯТ КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 44-47 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ. 100Н, АЛ. 5 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ.32а, АЛ. 2 ОТ НАРЕДБАТА

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 44-47 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Наредба № 2), изготвихме настоящият консолидиран доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Настъпилите през 2020 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

Приложена към настоящия Доклад е Декларация за корпоративно управление на Дружеството, изготвена съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 78 от ЗППЦК и чл. 40 от Закона за счетоводството.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е учредено на 04.05.2020 г.

На 07.05.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 206088646.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , web-site , както следва:

гр. София 1000, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13,

телефон: +359 2 4942247;

Електронна страница в Интернет: : www.square-cube-properties.com.

e-mail: info@square-cube-properties.com

Промени в капитала на дружеството през последните три финансови години

Към 31.12.2020 г. капиталът на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 броя акции с право на глас и номинална стойност 1.00 лев.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен от 50 000 лв. на 5 052 000 лв.

Емисията акции на дружеството е допусната до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ" АД на Основен пазар BSE. Борсовият код на Дружеството е SQC.

Структура на капитала на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

Към 31.12.2020 г. структурата на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е следната:

Таблица №1

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

На 21.12.2020 г. в „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е получено уведомление от 235 Holdings Limited за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 94,576%, с дата 19.11.2020 г.

На 22.12.2020 г. е получено уведомление от Милийо Драганов Милев за достигнато дялово участие в капитала на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД в размер на пряко притежавани 0,97 %, с дата 19.11.2020г.

Информация относно системата на управление на емитента

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява от Милийо Драганов Милев – Изпълнителен директор и от Тодор Тодоров Дабков – Председател на СД - заедно.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

II. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЪЩЕРНОТО ДРУЖЕСТВО

През отчетния период на 30.09.2020 г., в Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД, ЕИК: 206242592с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Предметът на дейност на „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД е: Строителство на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; управление на недвижими имоти; предоставяне на услуги, свързани с управлението на недвижими имоти и строителството; търговия със строителни материали; архитекитурни и дизайнерски услуги и консултации; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в блългарски и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране,

управление на проекти; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяко друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай че за някоя от дейностите се изисква лиценз, ргистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

Дружеството е със седалище, адрес на управление – гр. София, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13.

„СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД е с капитал в размер на 100 лв., с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Дружеството се управлява и представлява от Севим Ридванова Дюлгерова – управител.

Към 31.12.2020 г. притежаваното дъщерно дружество не е извършва активна търговска дейност.

III. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ГРУПАТА

- **Основна дейност**

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

Основната дейност на дружеството е свързана 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 дивиденти 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 жилища. 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. През отчетния период, на 30.09.2020 г., в Търговски регистър е вписано дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД с едноличен собственик на капитала „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не притежава инвестиционни имоти.

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 07.05.2020 г. Предвид кратката история на Дружеството в настоящия доклад за дейността са представени данни само за отчетния период.

Към 31.12.2020 г. на консолидирана база „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на консолидирана база са на стойност 18 хил. лв., които включват 15 хил. лв. разходи за външни услуги и 3 хил. лв. разходи за възнаграждения.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита нетен финансов резултат от дейността на консолидирана база в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. общата сума на активите на дружеството на консолидирана база е 5 041 хил. лв. Стойността на собствения капитал на консолидирана база е 5 034 хил. лв.

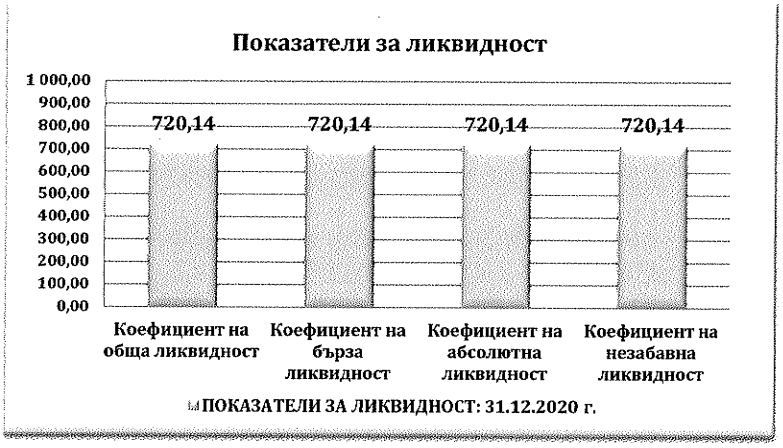
Към 31.12.2020 г. Дружеството отчита парични средства в безсрочни депозити в размер на 5 041 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

Таблица №2

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на обща ликвидност	720,14
Коефициент на бърза ликвидност	720,14
Коефициент на абсолютна ликвидност	720,14
Коефициент на незабавна ликвидност	720,14



Показателите за ликвидност са в зависимост от продължителността на производствения цикъл, бързината на оборота и спецификата на дейностите, извършвани от дружеството и като цяло са увеличени, но в незначителен размер, което не намалява възможността на дружеството да погасява своевременно краткосрочните си задължения с наличните си ликвидни активи.

Показателят обща ликвидност съдържа един съществен недостатък - обикновено част от оборотния капитал е ангажиран с материални запаси, които не винаги могат да се отнесат към бързоликвидните средства и изисква непрекъснато да се оптимизират. За дружеството те са в минимален размер под 0,4 % от всички активи и са предимно под формата на резервни части и материали, необходими за аварийни ремонти.

Бързата ликвидност показва възможността на дружеството да посрещне своите непосредствени плащания в съответствие с тяхната изискуемост, т.е. с бързоликвидните си активи (краткотрайните активи без материалните запаси). Материалните запаси не оказват съществено влияние върху ликвидността на дружеството. Дружеството няма замразен оборотен капитал под формата на запаси и суровини.

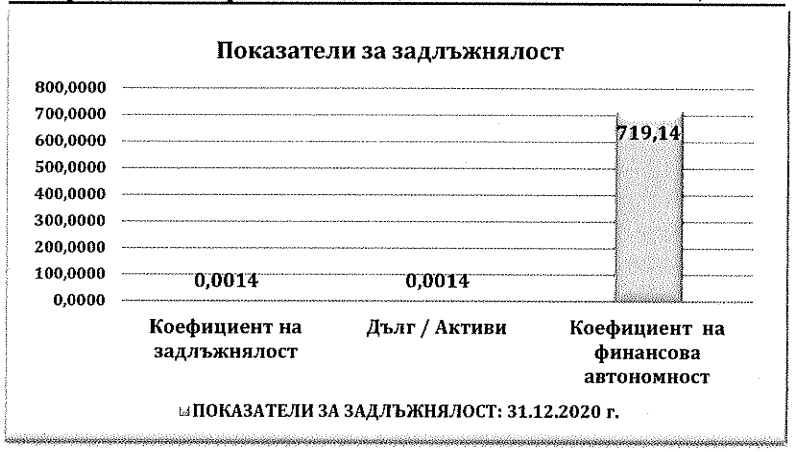
Финансовата структура на дружеството се допълва и с платежоспособността й, т.е. възможността своевременно да извършва всички текущи плащания и погасяване на задължения в срок, и изразява финансовата независимост от кредиторите, като зависи от структурата на капитала - собствен и привлечен.

Към 31.12.2020 г. стойностите на коефициентите на обща, бърза, абсолютна и незабавна ликвидност на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД АД са в размер 720,14. Текущите активи на Дружеството са в размер на 5 041 хил. лева, а текущите пасиви 7 хил. лева. Дружеството не отчита материални запаси и финансови активи.

2. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблица №3

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ:	31.12.2020 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,0014
Дълг / Активи	0,0014
Коефициент на финансова автономност	719,14



Коефициент на финансова автономност

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на финансова автономност е 719,14. Собственият капитал на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е 5034 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

Коефициент на задлъжнялост

Към 31.12.2020 г. стойността на коефициента на задлъжнялост в размер на 0,0014 и представлява съотношение между дългът на дружеството, който е в размер на 7 хил. лв. и собствения капитал в размер на 5 034 хил. лв.

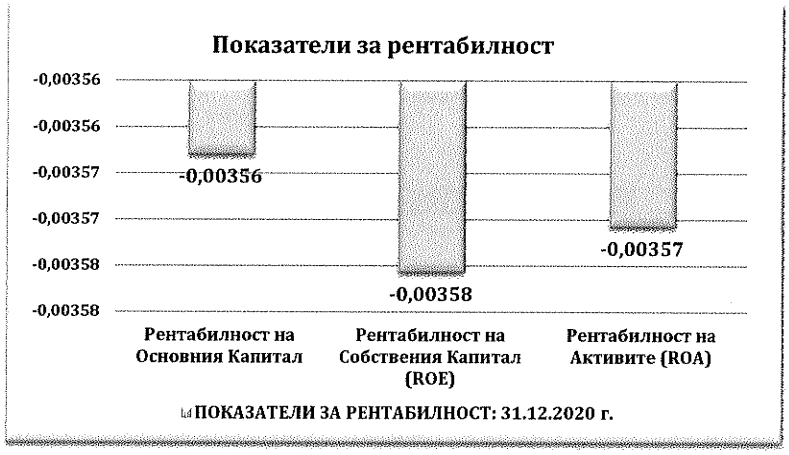
Съотношение дълг към обща сума на активите

Съотношението Дълг/Активи показва директно какъв процент от активите на дружеството се финансира чрез дълг. Към 31.12.2020 г. стойността на съотношението Дълг/Активи е 0,0014. Активите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД са в размер на 5 041 хил. лева, а сумата на дълга на дружеството 7 хил. лева.

3. ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица №4

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ:	31.12.2020 г.
Рентабилност на Основния Капитал	-0,00356
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,00358
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,00357



Рентабилност на Собствения капитал (ROE)

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на собствения капитал е в размер на (0,00358). През 2020 г. нетният финансов резултат е (18) хил. лева, а собственият капитал на дружеството 5 034 хил. лева.

Рентабилност на активите (ROA)

Стойността на коефициента на рентабилност на активите към 31.12.2020 г. е в размер на (0,00357). За 2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, отчита нетен финансов резултат (18) хил. лева, а активите на дружеството са в размер на 5 041 хил. лева.

Рентабилност на Основния капитал

Към 31.12.2020 г. коефициентът на рентабилност на основния капитал е в размер на (0,00356). Дружеството отчита нетен финансов резултат (18) хил. лева при стойност на основния капитал 5 052 хил лева.

4. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица №5

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2020 г.
EBITDA	-18
EBIT	-18



Към 31.12.2020 г. EBITDA (печалбата преди облагане с данъци + амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е в размер на (18) хил. лв.

Към 31.12.2020 г. EBIT (печалбата, преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи) на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е на стойност (18) хил. лв.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

ЕКОЛОГИЯ

Инвестиционните намерения на дружеството са свързани с проектиране и строителство на затворен комплекс върху закупен собствен парцел. Преди да е взето решение за реализацията на проекта на конкретно място при съответната технология и начин на строителство, "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще възложи изготвянето на Оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС), която от своя страна ще се яви превантивен инструмент за идентифициране на евентуалните въздействия върху околната среда и човешкото здраве от строителството и експлоатацията на обекта. Само в случай, че становището е, че проектът няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда, дружеството ще предприеме действия да стартира инвестиционния си проект. Дружеството ще възлага дейности свързани със строителство на сертифицирани строителни дружества спазващи изискванията заложени в BG ISO 14001:2015 – система за управление на околната среда (СУОС). Дружеството стриктно ще спазва всички законови и подзаконови нормативини актове, свързани с опазването на околната среда.

СЛУЖИТЕЛИ

Към момента, в групата има назначено едно лице по трудово правоотношение – директор за връзки с инвеститорите на дружеството - майка "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Със стартиране изпълнението на конкретните инвестиционни намерения, се предвижда наемането на персонал, като при провеждане на избора, мениджмънтът на дружеството ще съблюдава спазването на принципите на равнопоставеност между лицата по отношение на техните пол, етническа принадлежност, религия, сексуална ориентация или вид увреждане и ще се създадат условия за превенция на дискриминацията и неравнопоставеността с оглед на горепосочените характеристики на персонала. Изискванията при подбор на персонала ще се сведат до тяхната квалификация, знания, умения и отговорности при осъществяване на работния процес. Дружеството е ангажирано да осигури за своите служители мотивираща среда с цел задържане на наетите лица и не на последно място здравословни и безопасни условия на труд.

VI. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

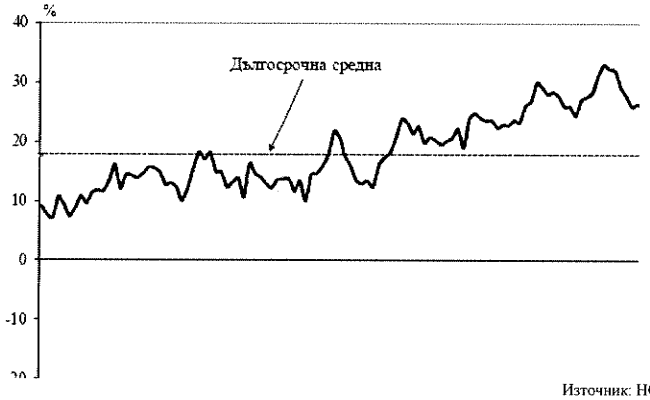
Предвид посочените в Закона за счетоводството изисквания може да бъде направен извод, че за групата не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

VII. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

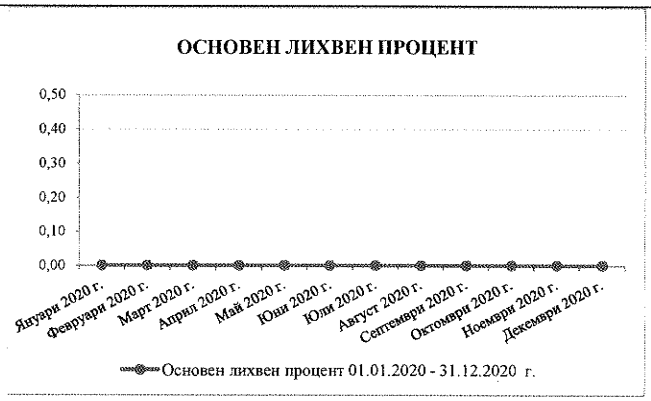
Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която групата функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица №6

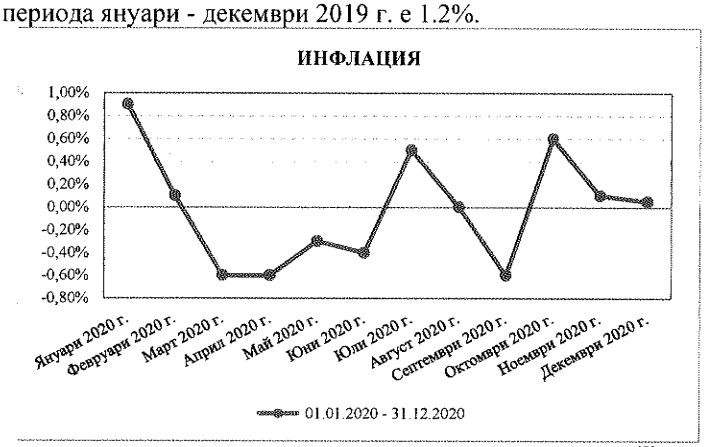
Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.
ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК	По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. общият показател на бизнес климата намалява с 1.7 пункта в сравнение с предходния месец. Понижение на показателя се наблюдава в търговията на дребно и в сектора на услугите, в строителството запазва нивото си от ноември, а в промишлеността е регистрирано увеличение. **Бизнес климат – общо**  Източник: НСИ Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2020 г. нараства с 2.6 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Според тях през последния месец има известно увеличение на осигуреността на производството с поръчки, което обаче не е съпроводено с повишени очаквания за производствената активност през следващите три месеца. Несигурната икономическа среда, факторът „други“, недостатъчното търсене от страната и недостатъчното търсене от чужбина продължават да са основните пречки за развитието на бизнеса, като спрямо миналия месец нараства негативното влияние на втория фактор. По отношение на продажните цени в промишлеността очакванията на мениджърите са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. По данни на Националния статистически институт през декември 2020 г. съставният

	показател „бизнес климат в строителството“ запазва нивото си от ноември. Относно настоящата строителна активност анкетата регистрира известно намаление в сравнение с предходния месец, като и прогнозите за следващите три месеца остават резервирани. Най-сериозните затруднения за дейността на предприятията остават свързани с несигурната икономическа среда, недостига на работна сила и фактора „други“. Преобладаващата част от мениджърите предвиждат продажните цени в строителството да останат без промяна през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ намалява с 5.8 пункта в резултат на неблагоприятните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца са също по-резервирани. Факторът, ограничаващ в най-голяма степен развитието на бизнеса, продължава да бъде несигурната икономическа среда, следван от недостатъчното търсене и конкуренцията в бранша. По отношение на продажните цени очакванията на търговците са за запазване на тяхното равнище през следващите три месеца. През декември 2020 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ спада със 7.8 пункта, което се дължи на по-песимистичните оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. Негативни са и мненията им за настоящото и очакваното търсене на услуги. Основните проблеми за дейността остават свързани с несигурната икономическа среда, недостатъчното търсене, фактора „други“ и конкуренцията в бранша, макар през последния месец да се отчита намаление на неблагоприятното въздействие на последния фактор. По-голяма част от мениджърите предвиждат продажните цени в сектора да останат без промяна през следващите три месеца. Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 10 декември 2020 г. отчита, че след рязко свиване през първата половина на 2020 г. реалният БВП на еврозоната отбеляза силно възстановяване и се повиши с 12,5% през третото тримесечие спрямо предходното, макар да остана доста под равнищата от преди пандемията. Втората вълна на пандемията и свързаното с това засилване на мерките за нейното овладяване, наблюдавани от средата на октомври насам, се очаква да доведат до ново значително понижаване на активността през четвъртото тримесечие, макар и в доста по-малка степен от наблюдаваното през второто тримесечие на годината. Икономическата динамика остава неравномерна в различните сектори, като активността в услугите е по-неблагоприятно засегната от новите ограничения върху социалния живот и придвижването, отколкото в сектора на промишленото производство. Въпреки че мерките в сферата на бюджетната политика подпомагат домакинствата и предприятията, поведението на потребителите остава предпазливо с оглед на пандемията и нейните последици за заетостта и доходите. Освен това по-слабите баланси на предприятията и несигурността относно икономическите перспективи възпират бизнес инвестициите. Гледайки напред, последните постижения в разработването на ваксини срещу *COVID-19* позволяват с по-голяма увереност да се предполага постепенно преодоляване на здравната криза. Все пак ще измине време, докато се постигне масов имунитет, като не може да се изключат нови вълни на заразата, изправящи пред предизвикателства общественото здраве и икономическите перспективи. В средносрочен план възстановяването на икономиката в еврозоната трябва да бъде подпомогнато от благоприятни условия за финансиране, експанзионистична бюджетна позиция и възстановяване на търсенето след премахването на ограничителните мерки и отслабването на несигурността. Тази оценка като цяло е отразена в базисния сценарий на макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите на Евросистемата от декември 2020 г. В тези прогнози се предвижда годишен растеж на БВП в реално изражение от -7,3% през 2020 г., 3,9% през 2021 г., 4,2% през 2022 г. и 2,1% през 2023 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2020 г. перспективата за икономическата активност е ревизирана надолу в краткосрочен план, но в средносрочен хоризонт се очаква в общи линии да се възстанови до равнището, предвидено в базисния сценарий на септемврийските прогнози. Като цяло рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната продължават да са ориентирани в посока надолу, но вече са по-слабо изразени. Въпреки че известията за възможностите за прилагане на ваксини са окуражаващи, остават рисковете от надценяване, свързани с последствията от пандемията върху икономическите и финансовите условия. Европейската комисия определя пандемията от коронавирус като голямо сътресение за европейската и световната икономика. Държавите от ЕС приеха бюджетни мерки в областта на ликвидността и политиката с цел повишаване на капацитета на здравните си системи и оказване на помощ на онези граждани и сектори, които са особено засегнати. Комисията прие широкомащабни икономически мерки в отговор на пандемията, използва максимално гъвкавостта на фискалните правила на ЕС, преразгледа правилата за държавната помощ и създаде Инвестиционна инициатива в отговор на коронавируса, за да се осигурят ликвидни средства на малки предприятия и на сектора на здравеопазването.

	Освен това на 2 април Комисията предложи широкообхватни мерки за мобилизиране на всички ресурси в бюджета на ЕС в защита на човешкия живот и препитанието на хората. Комисията стартира нова инициатива, наречена инфлация на рисковете от безработица при извънредно положение (SURE), която допринася за запазване на работните места и подкрепа на семействата. Тя също така предложи всички налични средства по структурните фондове да бъдат пренасочени за действия във връзка с короновируса. Земеделските стопани и рибарите също ще получат помощ, както и най-нуждаещите се от подпомагане. Инициатива на ЕС за солидарност в областта на здравеопазването с бюджет 3 млрд. евро ще помогне за задоволяване на нуждите на здравните системи на страните от ЕС. На 26 май 2020 г. Европейската комисия представи обширен план за възстановяване на Европа, за чието изпълнение ще бъде мобилизиран пълният потенциал на бюджета на ЕС. С плана ще се подпомогне преодоляването на икономическите и социалните последици от коронавирусната пандемия, задвижването на европейското възстановяване и запазването и създаването на работни места. На 21 юли 2020 г. лидерите на ЕС постигнаха съгласие по този план за възстановяване и многогодишната финансова рамка за периода 2021—2027 г., поемайки курс към излизане от кризата и поставяне на основите на една модерна и по-устойчива Европа. Лидерите се споразумяха за пакет от 1,8 трилиона евро, който съчетава следващия бюджет и средствата по NextGenerationEU. В рамките на NextGenerationEU на Съюза ще бъдат осигурени средствата, необходими за справяне с последиците от пандемията. Съгласно споразумението Комисията ще може да заеме до 750 млрд. евро на финансовите пазари. Следват преговори с Европейския парламент, като целта е бързо приключване на работата по всички правни актове. След като Решението за собствените ресурси бъде прието, то трябва възможно най-скоро да бъде одобрено от държавите членки в съответствие с техните конституционни изисквания. На 5 ноември 2020 г. Европейската комисия излезе с икономическа прогноза. „Икономическата дейност в Европа претърпя сериозно сътресение през първата половина на годината и започна бързо да се възстановява през третото тримесечие с постепенното премахване на противоепидемичните мерки. Новата вълна на пандемията през последните седмици обаче причинява смущения, тъй като националните органи въвеждат нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нейното разпространение. Вследствие на епидемиологичната обстановка прогнозите за растежа през прогнозния период са изложени на изключително голяма несигурност и на рискове.“ Според прогнозата икономиката на ЕС ще се свие със 7,4 % през 2020 г., преди да се възстанови с ръст от 4,1 % през 2021 г. и 3 % през 2022 г. Икономическите последици от пандемията се различават значително в различните части на ЕС, като това важи и за перспективите за възстановяване. По отношение на България, прогнозата е за намаление на реалния БВП с 5.1% през 2020 г., като се очаква по-слабо възстановяване през 2021 г. - 2.6% растеж спрямо прогнозираните 5.3% през лятото. На 21.12.2020 г. Европейската комисия издаде разрешение за употреба при определени условия на ваксината срещу COVID-19, разработена от BioNTech и Pfizer, като я превърна в първата ваксина срещу COVID-19, разрешена на пазара в ЕС.
ЛИХВЕН РИСК	Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. На своето заседание по въпросите на паричната политика на 10 декември 2020 г. Управителният съвет взе решение да извърши повторно калибриране на инструментите на паричната си политика. Макар че възстановяването на икономическата активност през третото тримесечие бе по-силно от очакваното и перспективите за въвеждане на ваксините са обнадеждаващи, пандемията от коронавирус (COVID-19) продължава да излага на сериозни рискове общественото здраве и икономиките в еврозоната и в глобален мащаб. Новата вълна случаи на COVID-19 и съответните мерки за овладяването ù значително ограничават икономическата активност в еврозоната, която се очаква да е свита през четвъртото тримесечие на 2020 г. Докато активността в сектора на преработващата промишленост продължава да се задържа на добро равнище, в услугите тя е тежко засегната от нарастването на процента на заразените и новите ограничителни мерки в социалните контакти и придвижването. Инфлацията остава много ниска в условията на слабо търсене и значителен неизползван капацитет на пазарите на труд, стоки и услуги. Като цяло постъпващите данни и макроикономическите прогнози на експертите от Евросистемата от декември 2020 г. предполагат по-силно изразено влияние на пандемията в краткосрочен план върху икономиката и по-продължителен период на слаба инфлация от първоначално предвиденото. Предвид това на заседанието си на 10 декември 2020 г. Управителният съвет реши да внесе отново промени в инструментите на паричната си политика.

	 *Източник:БНБ
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите. По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.9%, т.е. месечната инфлация е 0.9%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 4.2%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 3.2%. По предварителни данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за януари 2020 г. спрямо януари 2019 г. е 3.4%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2019 - януари 2020 г. спрямо периода февруари 2018 - януари 2019 г. е 2.5%. Индексът на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 1.0%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.7%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2020 г. спрямо януари 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.5%, а годишната инфлация за февруари 2020 г. спрямо февруари 2019 г. е 3.1%. Средногодишната инфлация за периода март 2019 - февруари 2020 г. спрямо периода март 2018 - февруари 2019 г. е 2.6%. Индексът на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.4%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 3.0%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 3.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2020 г. спрямо февруари 2020 г. е 99.5%, т.е. месечната инфлация е минус 0.5%. Инфлацията от началото на годината (март 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.0%, а годишната инфлация за март 2020 г. спрямо март 2019 г. е 2.4%. Средногодишната инфлация за периода април 2019 - март 2020 г. спрямо периода април 2018 - март 2019 г. е 2.6% Индексът на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.3%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.8% .Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 3.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за април 2020 г. спрямо март 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за април 2020 г. спрямо април 2019 г. е 1.3% . Средногодишната инфлация за периода май 2019 - април 2020 г. спрямо периода май 2018 - април 2019 г. е 2.4%. Индексът на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.7%, т.е. месечната инфлация е минус 0.3%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.3% Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.8%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за май 2020 г. спрямо април 2020 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%. Инфлацията от началото на годината (май 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.6%, а годишната инфлация за май 2020 г. спрямо май 2019 г. е 1.0% . Средногодишната инфлация за периода юни 2019 - май 2020 г. спрямо

	периода юни 2018 - май 2019 г. е 2.3%. Индексът на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.6%, т.е. месечната инфлация е минус 0.4%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.0%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 1.6%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юни 2020 г. спрямо май 2020 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1%. Инфлацията от началото на годината (юни 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за юни 2020 г. спрямо юни 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода юли 2019 - юни 2020 г. спрямо периода юли 2018 - юни 2019 г. е 2.1%. Индексът на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.6%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за юли 2020 г. спрямо юни 2020 г. е 100.8%, т.е. месечната инфлация е 0.8%. Инфлацията от началото на годината (юли 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.2%, а годишната инфлация за юли 2020 г. спрямо юли 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода август 2019 - юли 2020 г. спрямо периода август 2018 - юли 2019 г. е 2.0%. Индексът на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 1.2%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 2.5%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за август 2020 г. спрямо юли 2020 г. е 100.4%, т.е. месечната инфлация е 0.4%. Инфлацията от началото на годината (август 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е 0.6%, а годишната инфлация за август 2020 г. спрямо август 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода септември 2019 - август 2020 г. спрямо периода септември 2018 - август 2019 г. е 1.8%. Индексът на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 99.4%, т.е. месечната инфлация е минус 0.6%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 1.1%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.9%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 2.3%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за септември 2020 г. спрямо август 2020 г. е 98.8%, т.е. месечната инфлация е минус 1.2%. Инфлацията от началото на годината (септември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.7%, а годишната инфлация за септември 2020 г. спрямо септември 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода октомври 2019 - септември 2020 г. спрямо периода октомври 2018 - септември 2019 г. е 1.7%. Индексът на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.8%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 2.2%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2020 г. спрямо септември 2020 г. е 100.2%, т.е. месечната инфлация е 0.2%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за октомври 2020 г. спрямо октомври 2019 г. е 0.6%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2019 - октомври 2020 г. спрямо периода ноември 2018 - октомври 2019 г. е 1.6%. Индексът на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.1%, т.е. месечната инфлация е 0.1%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.4%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.4%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 2.0%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2020 г. спрямо октомври 2020 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0%. Инфлацията от началото на годината (ноември 2020 г. спрямо декември 2019 г.) е минус 0.5%, а годишната инфлация за ноември 2020 г. спрямо ноември 2019 г. е 0.3%. Средногодишната инфлация за периода декември 2019 - ноември 2020 г. спрямо периода декември 2018 - ноември 2019 г. е 1.5%. Индексът на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.1% . Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо

	периода януари - декември 2019 г. е 1.7%. Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2020 г. спрямо ноември 2020 г. е 100.5%, т.е. месечната инфлация е 0.5%. Годишната инфлация за декември 2020 г. спрямо декември 2019 г. е 0.0%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2020 г. спрямо периода януари - декември 2019 г. е 1.2%.  *Източник:НСИ
ВАЛУТЕН РИСК	Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да подържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. Очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица. Европейската централна банка на 10.07.2020 г. излезе с Комюнике, със следното съдържание: „По искане на българските власти финансовите министри на държавите-членки от еврозоната, президентът на Европейската централна банка и финансовите министри и управителите на централните банки на Дания и България решиха единодушно да включат българския лев във Валутен механизъм II (ВМ II). В процеса на вземане на това решение бе включена Европейската комисия и бяха проведени консултации с Икономическия и финансов комитет. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Около този централен курс на лева ще бъде поддържан стандартният диапазон от плюс или минус 15 процента. След внимателна оценка на адекватността и устойчивостта на валутния борд в България, бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ“. На 16.09.2020 г. правителството одобри последващите ангажименти, които страната ни следва да изпълнява след присъединяването към ERM II и Банковия съюз, считано от 10 юли 2020 г., както и План за действие с конкретни мерки по тях. В плана влиза продължаване на реформите в небанковия финансов сектор, управлението на държавните предприятия, несъстоятелността и борбата с изпирането на пари. Заложени са и мерки за адресиране на констатираните правни несъответствия в Конвергентните доклади на ЕЦБ и ЕК от 2020 г. Ангажиментите, поети от страната, са съгласувани след преговори с европейските партньори, включително и с членовете на еврогрупата и представителите на Дания. Договорените последващи ангажименти не се различават съществено от тези, одобрени на 1 юли от правителството като основа за водене на преговори. Те са естествено продължение и надграждане на вече предприетите, преди присъединяването ни към ERM II, мерки. Изпълнението на Плана за действие, включващ мерки за изпълнение на последващите ангажименти на България след присъединяването към Валутния механизъм II ще бъде част от условията за последващото приемане на страната ни в еврозоната и въвеждане на еврото, след изпълнение на всички критерии за конвергенция, в съответствие с член 140 от Договора за функционирането на Европейския съюз. Брутният външен дълг към даден момент отразява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на

	задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск. По данни на БНБ от 29.01.2021 г. в края на ноември 2020 г. е 37 474.3 млн. евро (62.2% от БВП2), което е с 2 296.1 млн. евро (6.5%) повече в сравнение с края на 2019 г. (35 178.2 млн. евро, 57.4% от БВП). Дългът нараства с 2 270.4 млн. евро (6.4%) спрямо ноември 2019 г. (35 203.9 млн. евро, 57.5% от БВП). В края на ноември 2020 г. дългосрочните задължения са 29 913.2 млн. евро (79.8% от брутния дълг, 49.6% от БВП), като нарастват с 3 385.6 млн. евро (12.8%) спрямо края на 2019 г. (26 527.7 млн. евро, 75.4% от дълга, 43.3% от БВП). Дългосрочният дълг се повишава с 3 313.3 млн. евро (12.5%) спрямо ноември 2019 г. (26 600 млн. евро, 43.4% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 7 561 млн. евро (20.2% от брутния дълг, 12.5% от БВП) и намаляват с 1 089.5 млн. евро (12.6%) спрямо края на 2019 г. (8 650.5 млн. евро, 24.6% от дълга, 14.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг намалява с 1 042.9 млн. евро (12.1%) спрямо ноември 2019 г. (8 603.9 млн. евро, 14% от БВП).
ДАНЪЧЕН РИСК	От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
РИСК COVID-19	Предвид усложнената обстановка с разпространението на COVID-19 и въведеното извънредно положение в страната от 13 март 2020 г. в страната бяха въведени строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса. Това непредвидено събитие оказа негативно въздействие върху цялата икономическа обстановка в страната - удължаване и прекъсване на административни срокове, удължаване срока за действие на административни актове, спиране на процесуални срокове и на сроковете за погасителна давност, промени в трудовото законодателство, отнасящи се до нови режими на работно време, преустановяване на работата и ползване на отпуски и други. Това развитие на ситуацията в България се отрази неблагоприятно върху дейността на дружествата, засили въздействието на всички по-горе изброени рискове върху дейността и увеличи несигурността по отношение на приходите, сроковете за изпълнение, достъп до финансиране, връзки с контрагенти и осъществяването на доставки.

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-МАЙКА

Емитентът е учреден на 04.05.2020 г. и основната му дейност ще бъде 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. 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, СВЪРЗАН С ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството планира да осъщестява всеки един от инвестиционните си проекти чрез отделно, специално създадено за целта дъщерно дружество, което от своя страна ще сключва договори с подизпълнители за всеки отделен етап от инвестиционния проект. Печалбата на Емитента ще зависи основно от финансовите резултати, постигнати от дъщерното му дружество и от размера на печалбата му, която ще бъде разпределена като дивидент към

Емитента. Възможно е дъщерното дружество да не успее да реализира никаква или относително малка печалба, което ще се отрази на финансовите резултати на Емитента. Този риск може да бъде контролиран чрез внимателно обмислен подбор на служители на дъщерното дружество, като водещ критерий да бъде техните професионални възможности, което ще осигури ефективната дейност на дъщерното дружество. Друг метод, чрез който може да бъде контролиран този риск, е текущият контрол върху изпълнението на различните фази от инвестиционния проект, паричните потоци и ефективното управление на свободните парични средства.

РИСК ОТ ЗАБАВЯНЕ/НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННАТА ПРОГРАМА В ОПРЕДЕЛЕНИТЕ СРОКОВЕ

Дружеството предвижда да изпълни изцяло инвестиционния си план в рамките на 3 - 4 години. 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. Това може да се отрази на финансовите резултати на дъщерното дружество и Емитента и да доведе до удължаване във времето на срока, в който ще бъдат продадени всички жилища от затворения комплекс, съответно до удължаване на срока и за получаване на очаквания доход от инвеститорите. Този риск може да бъде контролиран ефективно само по отношение на вътрешните фактори, които биха довели до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма на дружеството, чрез ефективен перманентен контрол върху дейността на дъщерното дружество. При възникване на външен за Емитента и дъщерното му дружество фактор, който би довел до забавяне/неизпълнение на инвестиционната програма, единственият начин за въздействие е бърз анализ на възникналата ситуация и създаване на план за преодоляването му, както и постоянно следене на тенденциите в сектора.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Реализацията на инвестиционния проект на Дружеството е пряко свързана със състоянието на пазара на недвижими имоти в страната – закупуването на терен за строителство и последващата продажба на готовите жилища от затворения комплекс. 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. Към датата на въвеждане на извънредно положение, свързано с епидемията от COVID - 19 в България, пазарът на недвижими имоти в страната е стабилен, като не се отчита спад в продажбите на недвижими имоти, доколкото предлагането все още е по-ниско от търсенето. Тенденцията се запазва и през времето на обявената към момента на изготвяне на настоящия отчет извънредна епидемична обстановка. След края на обявеното извънредно положение в страната, не е налице спад в броя на сделките с недвижими имоти през 2020г. В средносрочен план не се очаква сериозен спад в пазара на недвижими имоти. Такъв би възникнал в случай, че кризата с епидемичната обстановка не бъде овладяна до края на 2022 година. Очакват се трайни промени в пазара на недвижими имоти да бъдат формирани най-рано 2 години след възникване на епидемията от COVID – 19. Инвестициите в недвижими имоти се характеризират и с относително ниска ликвидност. Това означава, че е възможно Емитентът да не бъде в състояние да осъществи планираната възвръщаемост от построените жилища в затворения комплекс. Отчитайки този риск, Дружеството предвижда закупуването на терен за строителство с атрактивно местоположение и последващо строителство на жилища с висока енергийна ефективност с оглед реализиране на капиталова печалба от продажбата им. Като ограничаващ риска фактор е и фактът, че доходността от недвижими имоти е по-висока от доходите от лихвите по депозитите на

банките и в обозримо бъдеще не се очаква тази тенденция да претърпи промяна. Този риск би намалил доходността от инвестиционния проект на дружеството само при дългосрочно развитие на пандемията с COVID – 19 и задълбочаване на рецесията в световен мащаб.

ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Предметът на дейност на Дружеството е свързан с покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг, управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура, архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижимите имоти и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти. За реализацията на всеки отделен проект ще бъде създавано дъщерно дружество, чрез което ще се осъществяват всички етапи на инвестиционния проект. Дъщерното дружество ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то ще осъществява дейност и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база. 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.

Рискове, свързани с реализацията на различните етапи на инвестиционния план на Дружеството

Първи етап – покупка на парцел за строителство

Първият етап от инвестиционния проект на Дружеството – покупка на парцел за строителство от дъщерното дружество, е възможно да стартира още през 2021 г. Очакванията са поне година на пазара на недвижими имоти да се усеща отчетливо влиянието на икономическата криза, предизвикана от пандемията с вируса COVID-19. Към 31.12.2020г. пазарът на недвижими имоти е в процес на бавно възстановяване. Все още не може да се прогнозира съществена корекция на цените, експертите очакват до края на годината спад от 10 %. Дълбочината на корекцията на пазара в бъдеще е свързана с продължителността на икономическата рецесия, предизвикана от противоепидемичните мерки, нарастването на безработицата и увеличаване на изискванията при банковото кредитиране. Един падащ пазар на недвижими имоти би бил благоприятен за Дружеството, доколкото това дава възможност за придобиване на парцел за строителство при по-изгодни условия. От друга страна, падащият пазар би станал причина, продавачите на недвижими имоти, за които продажбата не е спешна, да изчакат по-добри ценови нива. Този риск може да се отрази в осъществяването на първия етап от инвестиционния план на Дружеството като по-малък избор на парцели и не толкова разнообразни локации на предлаганите парцели за строителство и съответно да удължи продължителността на първата фаза от проекта до придобиване на имот с подходящи параметри в предпочитана локация.

Втори етап – проектиране и строителство на затворен комплекс

Вторият етап от инвестиционния проект се очаква да стартира най-рано през 2021 г. Емитентът няма да осъществява сам строително-монтажните дейности, а дъщерното дружество ще избере чрез конкурс архитектурна и строителна компания. Доколкото тези дейности ще започнат да се осъществяват след около година, към датата на този документ не могат да се направят прогнози за това, в каква степен ще се е възстановила от предкризисните

си нива българската икономика. При по-продължително възстановяване се очаква свиване на обемите на проектантската и строително-инвестиционната дейности и възможност дъщерното дружество да стартира втория етап от инвестиционния проект при по-благоприятни ценови условия. В същото време е възможно разпадането на веригите за доставки, на този етап да не бъде все още напълно преодоляно и да има затруднения при осигуряване на заложените материали. Друг фактор, който би могъл да повлияе неблагоприятно върху продължителността на втората фаза е, след стартиране на строителните дейности, откриване в парцела на археологически находки или подземни води. В случай че до една – две години все още не е открита ваксина или ефективно лечение срещу COVID-19, е възможно въведени противоепидемични мерки при бъдещи пикове на заболяването, да удължат времето за реализацията на втория етап от проекта.

Трети етап – продажба на жилища в затворен комплекс

Очакваното стартиране на третия етап от инвестиционния проект ще бъде най-рано през 2023 г. По това време на пазара на недвижими имоти ще бъдат очертани ясно тенденциите и последствията от икономическата криза, породена от COVID-19. Забавянето на процесите в пазара на недвижими имоти е около две години спрямо текущите процеси. Ако икономиката на държавата се възстановява бавно и продължително, този процес ще бъде съпътстван от нараснала безработица, по-рестриктивни мерки при кредитирането от страна на банките и увеличена междуфирмена задлъжнялост. Всички тези процеси биха се отразили върху възможностите на целевата за Емитента група клиенти да закупи готово жилище в затворения комплекс. Този риск може да се отрази негативно върху финансовите резултати на дъщерното дружество на емитента и съответно върху емитента, доколкото е възможно то да не успее да реализира готовите жилища в предвидените срокове и параметри или за постигане на по-добра реализация да се наложи да увеличи разходите си за маркетинг и реклама.

РИСК ОТ ПОНИЖАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК

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

Оперативните рискове са свързани с управлението на 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 на Емитента 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 й 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

Инвеститорите следва да имат предвид, че съществува риск от възможно осъществяване на сделки между „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД и свързани с него дружества/лица, условията по които се различават 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД 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.

ВЛИЯНИЕ НА COVID-19 ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г. В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва и регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори. На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното

положение до 13 май 2020 г. След изтичане на срока на извънредното положение Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г., чиито временни противоепидемични мерки са валидни към момента на изготвяне на настоящия документ. Въпреки отпадането на противоепидемичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори остават засегнати от ефектите на пандемията. Макроикономическите прогнози на световните институции са за общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на предкризистните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през второ /трето тримесечие на 2021 г. Все още остават силно засегнати секторите транспорт, туризъм, развлечения и свободно време, както и дружества в изцяло експортноориентирани отрасли.

VIII. ВСИЧКИ ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили важни събития след датата на годишното приключване, които биха могли да повлияят съществено върху цената на ценните книжа на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД и които биха рефлектирали върху резултата на Групата през следващия отчетен период.

IX. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ГРУПАТА

Бъдещото развитие на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС"АД е свързано с темповете на кредитиране от търговските банки и междуфирмената задлъжнялост. Възможно е то да бъде повлияно от пандемията от COVID – 19, но все още не е възможно да се направят конкретни прогнози, доколкото овладяването на заразата е в начален етап и предстои анализирането на последствията от парализирането на световната икономика. Очакваната рецесия в световен мащаб, би довела до понижение на цените на недвижимите имоти и свиване на потреблението.

X. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

От учредяването си до настоящия момент "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не е придобивало патенти и лицензии, както и не съществуват намерения за придобиването на такива. Дружеството не е осъществявало и не е спонсорирало научноизследователска и развойна дейност през периода, обхванат от историческата финансова информация.

За следващата финансова година – 2021 г. дружеството не планира и не възнамерява да придобива патенти и лицензи и няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2020 г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не притежава собствени акции.

XII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на дружеството

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислени и не са изплащани възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

2. Правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на националното и европейското законодателство.

3. Участието на членовете на СД 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

Таблица №7.

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества, участие като прокурист и като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Милийо Драганов Милев-изпълнителен директор	„Ив Строй Комерс“ ЕООД управител ЕТ Ми-Консулт – физическо лице и търговец „Блаборис“ ЕООД-управител „Бизнес Мениджмънт и консулт ММ“ ЕООД - управител	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Тодор Тодоров Дабков - независим член, председател на СД	Не участва	Не притежава дялови участия в други дружества	Не упражнява контрол върху други дружества
Петър Иванов Скакалов-независим член на СД	„Блек енд Уайт медия“ ЕООД	„Изи форекс“ ООД – притежава 5% от капитала на дружеството	Не упражнява контрол върху други дружества

4. Сключени през 2020 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2020 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД планира да реализира инвестиции в пазара на недвижимости в България, като чрез учредено дъщерно дружество придобива терени с цел изграждане върху тях на затворени жилищни комплекси. Апартаментите в тези комплекси ще бъдат предлагани за продажба на крайни клиенти – основно български физически лица, които се завръщат в страната от чужбина, както и на западни пенсионери, които са избрали да живеят в България. Всеки един отделен проект за затворен комплекс ще бъде осъществяван чрез отделно дъщерно за "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД дружество.

XIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIV. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на основната си дейност.

XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

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

Към 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността, като общо разходите за дейността на дружеството на индивидуална база са на стойност 18 хил. лв., които включват разходи за външни услуги, в т.ч. :6 хил. лв. разходи за такси, 5 хил. лева за консултантски разходи и 4 хил. лв. посреднически разходи разходи за възнаграждения, както и 3 хил. лв. разходи за персонал.

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита на консолидирана база финансов резултат от дейността загуба в размер на 18 хил. лв.

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

Към 31.12.2020 г. на консолидирана база „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не отчита приходи от дейността.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2020 г. не са сключвани големи сделки, имащи съществено значение за дейността на емитента.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството 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 2020 г. емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните 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

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуването.

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 2020 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 31.12.2020 г. „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е едноличен собственик на капитала на „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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 „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД както и дъщерното дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД в качеството им на заемополучатели.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД и дъщерното дружество „СКУЕЪР КЮБ ВЕНЧЪРС" ЕООД не са предоставяли заеми през отчетната 2020 г.

10. Информация за използването на средствата от емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период

Дружеството е регистрирано на 07.05.2020 г. с капитал 50 000 лв, разпределен в 50 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

С вписване от 19.11.2020 г., в резултат на увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на ценни книжа, съдебно регистрираният капитал на дружеството е увеличен на 5 052 000 лв., разпределен в 5 052 000 обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лв. и с право на 1 глас всяка.

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 прогнози респективно не е извършвало корекции относно финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за 2020 г.

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

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти.

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

Ръководството на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД ще търси възможности за увеличаване на стойността на инвестициите на дружеството в сферата на недвижимите имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството

по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите 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 съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите в качеството си на одитен комитет идентифицира основните характеристики и особености на системата, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени коективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи

През 2020 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите.

На 28.10.2020 г. в Търговски регистър е вписана промяна в начина на представляване на дружество, като е вписан Тодор Тодоров Дабков и начинът на представляване е само заедно с Милийо Драганов Милев.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените 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 етап

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

За 2020 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са начислени и не са изплащани възнаграждения.

През 2020 г. членове на СД не са получили непарични възнаграждения.

През 2020 г. не са възникнали условни и/или разсрочени възнаграждения за членовете на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии или за обезщетения при пенсиониране.

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и контролните органи, прокуристи 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 учредените, цена на упражняване на опциите, покупка цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2020 г. членовете на СД на дружеството притежават акции от капитала, както следва:

- Милийо Милев притежава 49 000 броя акции, представляващи 0.97 % от капитала
- Тодор Дабков притежава 1 000 броя акции, представляващи 0,02 % от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Явор Бояджиев
Тел: +359 2 494 22 47; 0893 600 316
E-mail: irm@square-cube-properties.com

XVI. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е представена като отделен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:
09.04.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД:

.....
Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

.....
Тодор Дабков
/Председател на Съвета на директорите/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До

АКЦИОНЕРИТЕ

На "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

Гр. София

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД** и неговите дъщерни дружества („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидираният финансов отчет, съдържащи и оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2020 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, 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 консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Пари и парични еквиваленти Към 31.12.2020 г. паричните средства в консолидирания финансов отчет на Групата са в размер на 5 041 хил.лв, представляващи 100% от активите на Групата. Поради съществеността на това перо ние сме определили този въпрос като ключов. т. 5. Пари и парични еквиваленти от пояснителните бележки към консолидирания финансовия отчет.	***В тази област нашите одиторски процедури включиха следното без да се ограничават до:*** • Преглед и подробен анализ на движението на паричните средства през периода; • Запитвания до обслужващата банка и потвърждение на наличността по банковите сметки на дружеството; • Анализ и потвърждение на крайните салда на паричните средства в дружеството. • Преглед и оценка на адекватността и пълнотата на оповестяванията по този въпрос.

Други въпроси

Консолидираният финансов отчет на Групата се одитира за първа година, тъй като дружеството-майка е регистрирано на 07.05.2020 г.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

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

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

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидираните финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.
При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

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

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране,

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.

— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

— 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 Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

— получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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

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

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

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

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

(а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидираният финансов отчет.

(б) консолидираният доклад 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) в декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация;

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидираният доклад 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.

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

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

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.

— Одиторско дружество „Одит Консулт 2004“ ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД („Групата“) с Решение на Общото събрание на акционерите, проведено на от 22.05.2020 година, за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 06.12.2020 г.

— Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на тази група, извършен от ОД „Одит Консулт 2004“ ООД, извършен от отговорният одитор Атанаска Филипова-Сланчева .

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

— За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата.

Одиторско Дружество
„ОДИТ КОНСУЛТ 2004” ООД
Гр.София 1612,
бул.Акд.Иван Ев.Гешов№ 104, ет.3, офис 5
Управител: Ат.Филипова-Сланчева

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Атанаска Филипова-Сланчева

15 април 2021 г.

Адрес: гр. София, бул. "Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис – 5,
тел: 02/958 29 65; тел/факс: 02/958 29 60; E-mail: office@auditconsult.bg

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
НА "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната:

Атанаска Ивова Филипова-Сланчева, в качеството ми на Управител на Одиторско дружество „Одит Консулт 2004" ООД (рег. №0122) със седалище и адрес на управление гр. София 1612, район „Красно село", бул. „Акад. Иван Евстратиев Гешов" № 104, ет. 3, офис 5 и регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента (с рег. № 0693 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларирам, че**

„Одит Консулт 2004" ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет на **"СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София** за 2020 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти". В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 15 април 2021 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно консолидирания годишен финансов отчет на* "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София *за 2020 година, издаден на 15 април 2021 г.:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а" Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният консолидиран годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и неговите консолидирани 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) (*стр. 1 от одиторския доклад*);

2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б" Информация, отнасяща се до сделките на* "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София *със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 11 към консолидирания годишен финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидираният годишен финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *„Оповестяване на свързани лица"*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 6 от одиторския доклад*).

3. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в" Информация, отнасяща се до съществените сделки.*** Нашите отговорности за одит на консолидирания годишен финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания годишен финансови отчет", включват оценяване дали консолидираният годишен финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания годишен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Международните стандарти за финансово отчитане(МСФО), приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания годишен финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания годишен финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 6 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет на "СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД – гр. София за отчетния период, завършващ на 31 декември 2020 г., с дата 15 април 2021 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 15 април 2021 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

За одиторското дружество „Одит Консулт 2004" ООД

15 април 2021 г.

София

Атанаска Филипова-Сланчева,
(Управител, регистриран одитор)

Атанаска Филипова-Сланчева,
(Отговорен за ангажимента ДЕС, регистриран одитор)

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД
ПО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК)

1. Информация дали „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

С Решение № 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията за финансов надзор (КФН), дружеството е вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 80/18.12.2020 г. е взето решение за допускане до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard" на БФБ издадените акции от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД. До решението на БФБ за допускане до търговия на регулиран пазар, за „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД на основание чл. 100к, ал. 1, във връзка с ал. 2, т. 5 от ЗППЦК не възниква задължение за изготвяне и представяне на декларация за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 8, във връзка с ал. 7, т. 1 от ЗППЦК.

След допускане до търговия на БФБ на издадените от дружеството акции, дружеството дължи представянето на такава декларация, респективно е задължено да спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление и осъществява дейността си в пълно съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

Считано от 08.12.2020 г., „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление и осъществява дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД не прилага практики на корпоративно управление в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

Корпоративното ръководство на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД счита, че няма части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството да не е спазвало за периода от 08.12.2020 г. до 31.12.2020 г.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД на основата на принципа „спазвай или обяснявай". Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. СД на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява само заедно от МИЛИЙО ДРАГАНОВ МИЛЕВ и ТОДОР ТОДОРОВ ДАБКОВ.

През 2020 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на дружеството.

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите има приет Етичен кодекс.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, както и финансово-информационна система. Дружеството е с кратка история и към датата на съставяне на настоящата декларация все още няма функциониращ одитен комитет. Такъв ще бъде избран на първото редовно годишно общо събрание на дружеството, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове, Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния финансов отчет в неговата цялост, в това число годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на

директорите, съобразно закона и Устава на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до пет години и могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на първия съвет на директорите се избират за срок от 3 (три години).

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Член на Съвета може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца от получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

Член на съвета може да бъде дееспособно физическо лице, както и юридическо лице, което отговаря на другите изисквания на закона и устава.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на дружеството трябва да бъдат независими лица по смисъла на чл.116а, ал. 2 от ЗППЦК.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на Национален кодекс за корпоративно управление в дейността на дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Предвид факта, че с Решение на КФН № 908-ПД от 10.12.2020 г. дружеството е вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, съответно едва на 18.12.2020 г. акциите му са допуснати до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от БФБ АД и доколкото не е провело редовно годишно общо събрание за приемане на политика за възнаграждения, Дружеството не е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

В изпълнение на изискванията на приложимото законодателство, СД на дружеството ще разработи политика за възнагражденията и ще я представи за одобрение на първото редовно годишно общо събрание, след придобиване на публичен статут, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съгласно Устава на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, Съветът на директорите се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Когато член на съвета е юридическо лице, то определя представител(и) за изпълнение на задълженията му в съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител(и). Юридическото лице има право по всяко време да смени своя(ите) представител(и) в Съвета на директорите.

Съставът на Съвета на директорите е структуриран по начин, който да гарантира

професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите и
- Независими членове на Съвета на директорите.

Независимите членове на СД контролират действията на изпълнителното ръководство и участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация се публикува и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове те се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. В устройствените актове на дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Възнаграждение

Предвид факта, че с Решение на КФН № 908-ПД от 10.12.2020 г. дружеството е вписано във водения от КФН регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, съответно едва на 18.12. 2020 г. акциите му са допуснати до търговия на регулиран пазар, организиран и поддържан от БФБ АД и доколкото не е провело редовно годишно общо събрание за приемане на политика за възнаграждения, Дружеството не е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на

Съвета на директорите.

В изпълнение на изискванията на приложимото законодателство, СД на дружеството ще разработи политика за възнагражденията и ще я представи за одобрение на първото редовно годишно общо събрание, след придобиване на публичен статут, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите ще се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на годишен Доклад по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишен доклад за дейността на СД, след приемане на политика за възнагражденията на първото редовно годишно общо събрание на акционерите, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

Акционерите ще имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения чрез избраните медии за оповестяване на информация и електронната страница на дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете не Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

За краткия период през който дружеството е придобило статут на публично, съответно за него са приложими разпоредбите на ЗППЦК, не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114 б от ЗППЦК.

Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на подобни сделки.

Комитети

Дружеството е с кратка история и към датата на съставяне на настоящия документ не е провело общо събрание, на което да избере одитен комитет. Такъв ще бъде избран на първото общо събрание на акционерите, което ще се проведе през първото полугодие на 2021 г.

II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. Глава трета - Защита правата на акционерите

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

Поканата за общото събрание съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите предоставят достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите се оповестяват чрез избраната електронна медия за разкриване на регулирана информация X3 News. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

В съответствие с чл. 115 "б", ал. 1 от ЗППЦК правото на глас в ОСА упражняват лицата, които са вписани като такива с право на глас в регистрите на "Централен депозитар" АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на ОСА. Акционерите имат право да поставят въпроси по време на общото събрание и да се изказват по включените в дневния ред въпроси и по направените предложения за решения. Акционерите имат право по време на общото събрание да задават въпроси и относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали последните са свързани с дневния ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание. Акционерите в дружеството имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно и Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно общо събрание и предлага на Общото събрание избор на председател, секретар и преброител на гласовете. Ръководството на Общото събрание следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

В устава на Дружеството изрично е предвидено, че Общото събрание на акционерите може да се провежда чрез използване на електронни средства, посредством формите, описани в чл. 115, ал. 9

от ЗППЦК.

Изпълнителният член на Съвета на директорите присъства на общите събрания на акционерите на дружеството.

Материали за Общото събрание на акционерите

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Поканата, заедно с материалите за всяко общо събрание на акционерите се публикуват и на електронната страница на дружеството.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на дружеството всички акции от капитала на дружеството са от един клас и всички акционери се третират еднакво, както и всички акции дават еднакви права на акционерите. Съгласно устава на дружеството всяка акция дава на своя притежател следните права:

а) право на един глас в Общото събрание на акционерите;

б) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията;

в) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията;

г) на Общото събрание на акционерите - право на информация относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация;

д) право да придобият предпочтително част от новите акции, издадени при увеличение на капитала, която съответства на дела им в капитала преди увеличението;

е) право на сведения относно дневния ред на Общото събрание на акционерите съгласно предвиденото в търговския закон и ЗППЦК;

ж) в предвидените от закона случаи да предявяват искове срещу дружеството или искове на дружеството срещу трети лица;

з) да упълномощят трето лице да ги представлява на Общото събрание на акционерите при спазване на изискванията на закона.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

Предвид кратката си история, към датата на съставяне на настоящия документ, Дружеството не е приело правила за разкриване на информация.

V. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: контрагенти, служители, кредитори и други лица, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристика на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Независимо от кратката си история като публично, в дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е

подходяща за дружеството в условията на променена среда, дали действа, както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД , е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото

отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Съветът на директорите извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2020 г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
235 Holdings Limited	4 778 000	94,58%
Грийн таун проджектс АД	224 000	4,43%
Милийо Драганов Милев	49 000	0,97%
Тодор Тодоров Дабков	1 000	0,02%
	5 052 000	**100,00%**

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД се управлява и представлява от Съвет на директорите. Той се състои най-малко от три, но не повече от девет лица, като броят на членовете на Съвета на директорите се определя по решение на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок до 5 (пет) години, като могат да бъдат преизбирани без ограничения. Членовете на СД могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. Член на СД може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца от получаване на уведомлението дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

Общото събрание на акционерите на дружеството избира и освобождава членовете на СД.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

СД на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД не може да приема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и техните комитети

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите.

Към 31.12.2020 г. СД на дружеството е в следния състав:

1. Милийо Драганов Милев – изпълнителен директор
2. Тодор Тодоров Дабков – независим член и председател на Съвета на директорите
3. Петър Иванов Скакалов – независим член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява само заедно от МИЛИЙО ДРАГАНОВ МИЛЕВ и ТОДОР ТОДОРОВ ДАБКОВ.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите и могат да бъдат преизбирани без ограничения.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани, по решение на общото събрание на акционерите.

Предвид кратката си история, предстои Съветът на директорите на Дружеството да приеме правила за работата си, което ще бъде факт през 2021 г. и ще бъде докладвано в следващия отчетен период.

7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението й и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението й и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Дружеството не е разработило 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, тъй като попада в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

Дата на съставяне:
09.04.2021 г.
гр. София

За „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД :

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * СОФИЯ SOFIA * SQUARE CUBE PROPERTIES AD *

.....
Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

.....
Тодор Дабков
/Председател на Съвета на директорите/

ДЕКЛАРАЦИЯ

съгласно чл. 100н, ал.4, т. 4 от ЗППЦК

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ,

Милийо Драганов Милев –
Изпълнителен директор на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД,

Тодор Тодоров Дабков –
председател на Съвета на директорите на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД
и
Петя Белниколова - съставител на финансовите отчети на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД

ДЕКЛАРИРАМЕ,
че, доколкото ни е известно,

1. Консолидираният годишен финансов отчет за 2020 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.

2. Консолидираният годишен доклад за дейността за 2020 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

09.04.2021 г.
гр. София

Декларатори:

1.....
Милийо Милев
/Изпълнителен директор/

2.. .....
Тодор Дабков
/Председател на СД/

3. .. ..
Петя Белниколова
/Главен счетоводител/

* СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

Приложение 3

Проект!

СПРАВКИ

годишни и шестмесечни

на консолидирана основа

по чл. 32а, ал. 1, т. 5 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2

за публични дружества, други емитенти на ценни книжа,

акционерни дружества със специална инвестиционна цел и

лица по §1д от ЗППЦК

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2020
Крайна дата:	31.12.2020
Дата на съставяне:	5.4.2021
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	Скуеър кюб пропъртис АД
Тип лице:	Публично дружество
ЕИК:	206088646
Представляващ/и:	Милийо Милев и Тодор Дабков
Начин на представляване:	само заедно
Адрес на управление:	гр. София,ул. Граф Игнатиев No13,вх. В, ап.13
Адрес за кореспонденция:	гр. София,ул. Граф Игнатиев No13,вх. В, ап.13
Телефон:	02 4942247
Факс:	
E-mail:	info@square-cube-properties.com
Уеб сайт:	www.square-cube-properties.com
Медия:	www.x3news.com
Съставител на отчета:	Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова
Длъжност на съставителя:	Гл. Счетоводител

** Последна актуализация на 14.09.2016 г.*

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на консолидирана основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

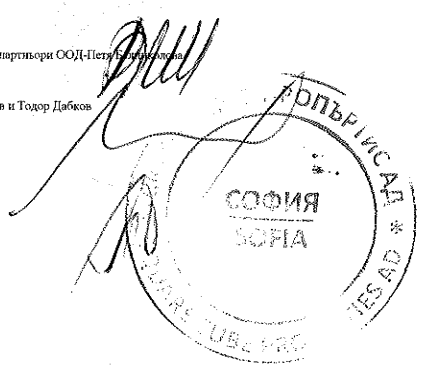
(в хиляди)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				**А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ**			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				**I. Основен капитал**			
1. Земи (терени)	1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	5052	
2. Сгради и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегировани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018			***Общо за група I:***	***1-0410***	***5 052***	***0***
8. Други	1-0017			**II. Резерви**			
Общо за група I:	***1-0010***	***0***	***0***	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
II. Инвестиционни имоти	***1-0041***			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
III. Биологични активи	***1-0016***			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0	0
IV. Нематериални активи				общи резерви	1-0424		
1. Права върху собствеността	1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти	1-0022			други резерви	1-0426		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			***Общо за група II:***	***1-0420***	***0***	***0***
4. Други	1-0024			**III. Финансов резултат**			
Общо за група IV:	***1-0020***	***0***	***0***	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	0	0
				неразпределена печалба	1-0452		
V. Търговска репутация				непокрита загуба	1-0453		
1. Положителна репутация	1-0051			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
2. Отрицателна репутация	1-0052			2. Текуща печалба	1-0454		
Общо за група V:	***1-0050***	***0***	***0***	3. Текуща загуба	1-0455	-18	
VI. Финансови активи				***Общо за група III:***	***1-0450***	***-18***	***0***
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0				
дъщерни предприятия	1-0032						
смесени предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	5 034	0
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	**Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ**	**1-0400-1**		
държавни ценни книжа	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			**В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ**			
общински облигации	1-0042-3			**I. Търговски и други задължения**			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
3. Други	1-0042-5			2.Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институц	1-0512		
Общо за група VI:	***1-0040***	***0***	***0***	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			Общо за група I:	***1-0510***	0	0
4. Други	1-0046						
Общо за група VII:	***1-0040-1***	***0***	***0***	II. Други нетекущи пасиви	***1-0510-1***		
				III. Приходи за бъдещи периоди	***1-0520***		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	***1-0060***			IV. Пасиви по отсрочени данъци	***1-0516***		
IX. Активи по отсрочени данъци	***1-0060-1***			V.Финансирания	***1-0520-1***		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	0	0	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	1-0500	0	0
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				**Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ**			
I. Материални запаси				**I. Търговски и други задължения**			
1. Материали	1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612		
2. Продукция	1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Стоки	1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	2	0
4. Незавършено производство	1-0076			задължения към свързани предприятия	1-0611		
5. Биологични активи	1-0074			задължения по получени търговски заеми	1-0614		
6. Други	1-0077			задължения към доставчици и клиенти	1-0613	1	
Общо за група I:	***1-0070***	***0***	***0***	получени аванси	1-0613-1		
				задължения към персонала	1-0615	1	
II. Търговски и други вземания				задължения към осигурителни предприятия	1-0616		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081			данъчни задължения	1-0617		
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082			4. Други	1-0618	5	
3. Предоставени аванси	1-0086-1			5. Провизии	1-0619		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			***Общо за група I:***	***1-0610***	7	***0***
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084						
6. Данъци за възстановяване	1-0085			***II. Други текущи пасиви***	***1-0610-1***		
7. Вземания от персонала	1-0086-2						
8. Други	1-0086			***III. Приходи за бъдещи периоди***	***1-0700***		
Общо за група II:	***1-0080***	***0***	***0***				
				IV. Финансирания	***1-0700-1***		
III.Финансови активи							
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	0	0	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	7	0
дългови ценни книжа	1-0093-1						
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	***1-0090***	***0***	***0***				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151						
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	5 041					
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	***1-0150***	***5 041***	***0***				
V. Разходи за бъдещи периоди	***1-0160***						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	1-0200	5 041	0				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	5 041	0	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	1-0800	5 041	0

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и: Милийо Милев и Тодор Дабков



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

(на консолидирана основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил. лева)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				**А. Приходи от дейността**			
I. Разходи по икономически елементи				***I. Нетни приходи от продажби на:***			
1. Разходи за материали	2-1120			1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	15		2. Стоки	2-1552		
3. Разходи за амортизации	2-1160			3. Услуги	2-1560		
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	3		4. Други	2-1556		
5. Разходи за осигуровки	2-1150			***Общо за група I:***	***2-1610***	***0***	***0***
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010						
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			***II. Приходи от финансирания***	***2-1620***		
8. Други, в т.ч.:	2-1170			в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171						
провизии	2-1172			***III. Финансови приходи***			
Общо за група I:	***2-1100***	***18***	***0***	1. Приходи от лихви	2-1710		
				2. Приходи от дивиденти	2-1721		
II. Финансови разходи				3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
1. Разходи за лихви	2-1210			4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			5. Други	2-1745		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			***Общо за група III:***	***2-1700***	***0***	***0***
4. Други	2-1240						
Общо за група II:	***2-1200***	***0***	***0***				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	**2-1300**	**18**	**0**	**Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):**	***2-1600***	**0**	**0**
В. Печалба от дейността	**2-1310**	**0**	**0**	**В. Загуба от дейността**	***2-1810***	***18***	***0***
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	***2-1250-1***			***IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия***	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	***2-1250***			***V. Извънредни приходи***	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	***2-1350***	***18***	***0***	**Г. Общо приходи (Б + IV + V)**	***2-1800***	**0**	**0**
Д. Печалба преди облагане с данъци	**2-1400**	**0**	**0**	**Д. Загуба преди облагане с данъци**	***2-1850***	**18**	**0**
V. Разходи за данъци	***2-1450***	***0***	***0***				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	**2-0454**	**0**	**0**	**Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)**	**2-0455**	**18**	**0**
в т.ч. за малцинствено участие	**2-0454-1**			**в т.ч. за малцинствено участие**	**2-0455-1**		
Ж. Нетна печалба за периода	**2-0454-2**	**0**	**0**	**Ж. Нетна загуба за периода**	**2-0455-2**	**18**	**0**
Всичко (Г+ V + Е):	**2-1500**	**18**	**0**	**Всичко (Г + Е):**	**2-1900**	**18**	**0**

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и: Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на консолидирана основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201		
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-14	
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-2	
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	5	
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	**3-2200**	**-11**	**0**
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденти от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	**3-2300**	**0**	**0**
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401	5 052	
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		
4. Платени заеми	3-2403-1		
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7 . Изплатени дивиденти	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	**3-2400**	**5 052**	**0**
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	**3-2500**	**5 041**	**0**
Д. Парични средства в началото на периода	***3-2600***		
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	***3-2700***	***5 041***	***0***
наличност в касата и по банкови сметки	*3-2700-1*	5 041	
блокирани парични средства	*3-2700-2*	0	

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС * SQUARE CUBE PROPERTIES * СОФИЯ SOFIA

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на консолидирана основа)

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви			печалба	загуба			
					общи	специализирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	**4-01**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										0	
Фундаментални грешки	4-15-2										0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	**4-01-1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Нетна печалба/загуба за периода	**4-05**							**0**	**-18**		**-18**	
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденти	4-07										0	
други	4-07-1										0	
2. Покриване на загуби	4-08										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-10										0	
намаления	4-11										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-13										0	
намаления	4-14										0	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										0	
6. Други изменения	4-16	5 052									5 052	
Салдо към края на отчетния период	**4-17**	**5 052**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-18**	**0**	**5 034**	**0**
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										0	
Собствен капитал към края на отчетния период	**4-20**	**5 052**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-18**	**0**	**5 034**	**0**

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преоценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в начало на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в начало на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване																
1. Земи (терени)	5-1001				0			0				0			0	0
2. Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0			0	0
3. Машини и оборудване	5-1003				0			0				0			0	0
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6. Стопански инвентар	5-1007-1				0			0				0			0	0
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2				0			0				0			0	0
8. Други	5-1007				0			0				0			0	0
Обща сума I:	***5-1015***	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	0
II. Инвестиционни имоти	***5-1037***				0			0				0			0	0
III. Биологични активи	***5-1006***				0			0				0			0	0
IV. Нематериални активи					0			0				0			0	0
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2. Програмни продукти	5-1018				0			0				0			0	0
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4. Други	5-1020				0			0				0			0	0
Обща сума IV:	***5-1030***	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	0
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																
1. *Инвестиции в:*	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дъщерни предприятия	5-1033				0			0				0			0	0
смесени предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
асоциирани предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
2. *Държани до настъпване на падеж:*	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
държавни ценни книжа	5-1038-1				0			0				0			0	0
облигации, в т.ч.:	5-1038-2				0			0				0			0	0
общински облигации	5-1038-3				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държани до наст	5-1038-4				0			0				0			0	0
3. Други	5-1038-5				0			0				0			0	0
Обща сума V:	***5-1045***	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	***0***	***0***	***0***	0	***0***	***0***	0	0
VI. Търговска репутация	***5-1050***				0			0				0			0	0
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	**5-1060**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ / SOFIA

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

А. ВЗЕМАНИЯ *(в хил.лева)*

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	***6-2010***			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022	0		0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024	0		0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
Всичко за II:	***6-2020***	***0***	***0***	***0***
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	***6-2030***	***0***		***0***
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	0	0	0
- предоставени заеми	6-2032		0	0
- от продажби	6-2033		0	0
- други	6-2034		0	0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	0	0	0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	0	0	0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037	0	0	0
5. Съдебни вземания	6-2039	0	0	0
6. Присъдени вземания	6-2040		0	0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043		0	0
- данък върху добавената стойност	6-2044		0	0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045		0	0
- други данъци	6-2046		0	0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	0	0	0
- по липси и начети	6-2048		0	0
- от осигурителните организации	6-2049		0	0
- по рекламации	6-2050		0	0
- други	6-2051	0	0	0
Всичко за IV:	***6-2060***	***0***	***0***	***0***
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	**6-2070**	**0**	**0**	**0**

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244	0		0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в.т.ч.:	6-2115	0		0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118	0		0	
5. Задължения по облигационни заеми	6-2120	0		0	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	0		0	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	***6-2130***	***0***	***0***	***0***	***0***
II. Данъчни пасиви					
Пасиви по отсрочени данъци	*6-2122*	0		0	
III. Текущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	0	0	0	0
- доставени активи и услуги	6-2142		0	0	
- дивиденти	6-2143		0	0	
-други	6-2143-1	0	0	0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0
- към банки, в т.ч.	6-2145	0	0	0	
- просрочени	6-2146		0	0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1		0	0	
- просрочени	6-2144-2		0	0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2		0	0	
- по облигационни заеми	6-2161-3	0	0	0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4		0	0	
- други	6-2161-5		0	0	
4. Текущи задължения:	6-2148	2	2	0	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	0	0	0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	1	1	0	
Задължения по получени аванси	6-2150	0	0	0	
Задължения към персонала	6-2151	1	1	0	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	0	0	0	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154		0	0	
- данък върху добавената стойност	6-2155		0	0	
- други данъци	6-2156		0	0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	0	0	0	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	5	5	0	
Всичко за III:	***6-2170***	***7***	***7***	***0***	***0***
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	**6-2180**	**7**	**7**	**0**	**0**

В. ПРОВИЗИИ

(в хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
а	б	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230	0			0
Обща сума (1+2+3):	***6-2240***	***0***	***0***	***0***	***0***

Забележка: Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и: Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 206088646
към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			
		обикновени	привиле-гировани	конверти-руеми	отчетна стойност	преоценка		преоценена стойност (4+5-6)
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							0
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039				0			0
Обща сума I:	***7-3040***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001							0
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
Обща сума II:	***7-3020***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***

Забележка: Предприятията, които притежават чуждестранни ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 05.4.2021 г.

Съставител: Белниколов и партньори ООД-Петя Белниколова

Представляващ/и:

Милийо Милев и Тодор Дабков

СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС АД * SQUARE CUBE PROPERTIES AD * СОФИЯ SOFIA

SQUARE CUBE
PROPERTIES

Доклад

за дейността на Директора за връзки с инвеститорите
към „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД през 2020г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен на основание разпоредбата на чл. 116г, ал.4 от ЗППЦК и съдържа информация за дейността на Директора за връзки с инвеститорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД („ Дружеството“) през 2020г.

Дейността на Директора за връзки с инвеститорите е свързана с осъществяване на ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери, регулаторни органи, както и с лицата, проявили интерес да инвестиран в ценни книжа на дружеството, като им предоставям информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Основната дейност на Скуеър Кюб Пропъртис АД се състои в 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество на 07.05.2020 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ N 13, вх. Б, ап.13.

С Решение No 908-ПД от 10.12.2020 г. на Комисията финансов надзор вписва „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН като публично дружество и емисия в размер на 5 052 000 бр. обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. всяка, с ISIN код BG110004206, издадени от „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД и представляващи регистрирания капитал на дружеството, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол No 80 от 18.12.2020 г. във връзка с подадено заявление по чл. 18, ал. 1 от Част III в Правила за допускане до търговия са допуснати до търговия на Сегмент акции Standard на „БФБ“

АД на Основен пазар BSE. На емисията ценни книжа е присвоен борсов код SQC. Датата на въвеждане за търговия е 22.12.2020 г. Дружеството се управлява чрез едностепенна система на управление – Съвет на Директорите.

Статута на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД като публично дружество обуславя необходимостта от разкриване на информация за дружеството в определени от закона вид и срокове. Ето защо работата на директора за връзка с инвеститорите беше насочена в следните направления:

- ✓ Изготвяне на всички необходими документи с пълно и вярно съдържание;
- ✓ Подпомагане на работата на управителните органи;
- ✓ Предоставяне на информация относно дейността на дружеството в определени срокове на регулаторните органи, регулирания пазар и на обществеността;
- ✓ Поддържане на актуална и полезна информация за акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица на интернет страницата на дружеството;
- ✓ Всички други дейности които по закон извършва директора за връзка с инвеститорите

През изтеклата година своевременно бе изготвяна и представяна информация за „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД. Бяха изготвени уведомления за финансово състояние на Дружеството и разкрити в сроковете по чл. 100о1 от ЗППЦК.

Всеки акционер може да получава актуална информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството чрез интернет страница: www.square-cube-properties.com и в офиса на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД“ : гр. София, ул. „Граф Игнатиев“ № 13, вх. Б, ап.13.

Съгласно изискванията на чл. 43а и сл. от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Загл. изм. - ДВ, бр. 82 от 2007 г.; изм., бр. 63 от 2016 г.)Обн. - ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г.; в сила от 01.12.2003 г.; изм. и доп.,бр. 12 от 07.02.2006 г.; изм. и доп., бр. 101 от 15.12.2006 г., в сила от 01.01.2007 г.; бр. 82 от 12.10.2007 г.; изм., бр. 37 от 08.04.2008 г.; изм., бр. 90 от 31.10.2014 г.; изм. и доп., бр. 63 от 12.08.2016 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г.Приета с Решение № 02-Н от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор, във връзка с чл. 100т ал.3 от ЗППЦК, „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД разкрива регулирана информация и пред обществеността чрез избраната информационна медия – „Сервиз финансови пазари“ ЕООД. Цялата информация, предоставена в пълен и нередактиран текст, може да намерите на следната интернет страница: www.x3news.com .

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

Директор за връзка с инвеститорите:

АВТОБИОГРАФИЯ

Лични данни

Име: Евгения Тодорова Друмева

[redacted]

Образование

1975 – 1981 г.	Университет за национално и световно стопанство, гр. София
Специалност:	Статистика
Квалификация:	Магистър по икономика

Допълнителна квалификация:

1997-1998 г.	Следдипломна квалификация по "Организация и планиране на капиталното строителство", ВИНС, гр. Варна
2001 г.	Курс по Национални счетоводни стандарти, проведен от Съюз на счетоводителите в България;
2002 г.	Курс по Международни счетоводни стандарти със сертификат, проведен от "Счетоводство +";

Трудов стаж:

2001 г. – до момента	
Фирма:	**"АВАЛ ИН" АД – инвестиционен посредник**
Длъжност:	Член на СД;
1999 г. – 2016 г.	
Фирма:	**"АВАЛ ИН" АД – инвестиционен посредник**
Длъжност:	Главен счетоводител;
2006 г. – 2010 г.	
Фирма:	**„Сиенергон Асет Мениджмънт АД**
Длъжност:	Главен счетоводител

1997 г. – 1999 г.
Фирма: **“Топливо” АД**
Длъжност: Заместник главен счетоводител, изпълняващ длъжността Главен счетоводител;

1996 г. – 1997 г.
Фирма: **“Булметал” АД**
Длъжност: Главен счетоводител

1995 г. – 1996 г.
Фирма: **“Първа Частна Банка” АД, клон Интерпред**
Длъжност: Заместник главен счетоводител

1994 г. – 1995 г.
Фирма: **“Деспред” АД, клон Аерогара**
Длъжност: Заместник главен счетоводител

1982 г. – 1994 г.
Фирма: **ГУТВ**
Длъжност: Счетоводител

1975 г. – 1982 г.
Фирма: **Министерство на транспорта – ЦТКА**
Длъжност: Оператор

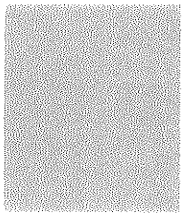
Чужди езици

Руски работно ниво, писмено и говоримо

Допълнителни умения

Компютри: DOS; Windows, Word, Excel, Internet, Счетоводни софтуери: Ажур-L, КОНТО и Еуросис.

europass Автобиография

ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ	Камелия Иванова Агонцева
	
	[redacted]
ПОЗИЦИЯ, ЗА КОЯТО КАНДИДАТСТВАТЕ	Член на одитен комитет

ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ

(1986 - 1993) **Счетоводител**

Електронкомерс ЕООД

- Водене на оперативно счетоводство,
- Изготвяне на отчети,
- Работа със счетоводен софтуер

Вид на дейността или сферата на работа Внос на радиоактивни материали за болници и промишлени предприятия

(1994 - 2018) **Управител**

ЕТ Камелия – Камелия Иванова

- Счетоводни услуги и консултации
- Одит

Вид на дейността или сферата на работа Консултантски услуги

ОБРАЗОВАНИЕ И ОБУЧЕНИЕ

(1995 - 1999) **Бакалавър**

Университет Темс Вали - Лондон

- Списък с основните предмети или придобити професионални умения в приложените документи

Майчин език	Български
Други езици	

- Руски език
- Английски език

Свидетелство за управление на МПС	Да Категория B

Професионална автобиография на експерт

**Асистент одитор*

1. ЛИЧНА ИНФОРМАЦИЯ

1.Трите имен	Петя Теодорова Вълкова
2. Дата на раждане	
3. Място на раждане	Гр.София
4. Адрес	
5. Телефон, факс	
6. Електронна поща	

2.ОБРАЗОВАТЕЛНА ПОДГОТОВКА

2.1. Вид и степен на завършено висше образование

Учебно заведение (От дата – до дата)	Получени степен(и) или диплома(и):
УНСС 2009г.	Магистър по специалност счетоводство Диплома №
УНСС 2004г.-2008г.	Бакалавър по специалност счетоводство Диплома №
56 СОУ Проф.Константин Иречек	Профил „Чуждоезиков ” активно изучаване на английски и испански език

2.2. Допълнителна квалификация:

АПИИ	Експерт проверител на измами

3. Настояща месторабата и длъжност:; одит асистент - „ОДИТ КОНСУЛТ 2004” ЕООД; Счетоводител–„Приват Консулт”ЕООД

4. **Професионален опит**

От дата – до дата	Място (държава и/или град)	Компания	Длъжност	Описание на извършвани дейности
28.02.2008г. – до сега	София	Приват Консулт ЕООД	Счетоводител	Оперативно счетоводство и данъчни консултации
03.08.2009г.– 01.01.2014	София	ТОПОДИТ ЕООД	Одит асистент	Одит и консултации
02.01.2014г.-до сега	София	ОДИТ КОНСУЛТ 2004 ООД	Одит Асистент	Одит и консултации

5. **Чужди езици:** Посочете степента на владеене по скала от 1 до 5 (1 - отлично; 5 - слабо)

Език	Четене	Говоримо	Писмено
Английски език	1	1	1
Испански език	3	4	4

6. **Други умения: (например компютърна грамотност и т.н.)** - MS Office, Word, Excel, Outlook, Powerpoint, Internet, XPSS, AJUR L, Одиторска Програма Стрела; Microinvest Delta , Microinvest Pro, Microinvest ТРЗ модул, Плюс минус-ТРЗ и счетоводство.

7. **Друга съществена информация:**

Членство в професионални организации: АССП – Асоциация на Специализираните Счетоводни Предприятия; АПИИ – Агенция за противодействие с икономическите измами.

Професионална квалификация

1. Сертификат за Експерт проверител на измами-АПИИ 2013г
2. Сертификат – Професионална квалификация – Вътрешен одитор на системи за управление на качеството ISO 9001:2015.

Д Е К Л А Р А Ц И Я

на основание чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Долуподписаната Евгения Тодорова Друмева, предложена за независим член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, с ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13, на основание чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Декларирам, че:

1. Не съм член на управителния орган, изпълнителен член на надзорния орган или служител в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.
2. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения със „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.
3. Не съм член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2.
4. Не съм свързано лице с друг член на управителен или надзорен орган на предприятието от обществен интерес.

Декларатор: _____

/Евгения Тодорова Друмева/

Д Е К Л А Р А Ц И Я

на основание чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Долуподписаната Камелия Иванова Агонцева, предложена за независим член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, с ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13, на основание чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Декларирам, че:

1. Не съм член на управителния орган, изпълнителен член на надзорния орган или служител в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.
2. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения със „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.
3. Не съм член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2.
4. Не съм свързано лице с друг член на управителен или надзорен орган на предприятието от обществен интерес.

Декларатор:

/Камелия Иванова Агонцева/

Д Е К Л А Р А Ц И Я

на основание чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Долуподписаната Петя Теодорова Вълкова, предложена за независим член на одитния комитет на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, с ЕИК 206088646, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Граф Игнатиев" № 13, вх. Б, ап. 13, на основание чл. 107, ал. 4 от ЗНФО

Декларирам, че:

1. Не съм член на управителния орган, изпълнителен член на надзорния орган или служител в „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.
2. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения със „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.
3. Не съм член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2.
4. Не съм свързано лице с друг член на управителен или надзорен орган на предприятието от обществен интерес.

Декларатор:

/Петя Теодорова Вълкова/

СТАТУТ

НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД (наричано по-долу „Дружеството“) е предприятие от обществен интерес по смисъла на § 1, т. 26 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО).

(2) В изпълнение на задълженията си по ЗНФО, Дружеството създава Одитен комитет.

Чл. 2. (1) СТАТУТЪТ има за цел да регламентира функциите, права и отговорностите на одитния комитет по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление на Дружеството с оглед подпомагане на Съвета на директорите на дружеството в изпълнение на неговите контролни функции и правомощия по отношение на процеса по финансово отчитане в дружеството, системата за вътрешен контрол, одитния процес и процесът по мониторинг на съответствието на дейността на Дружеството с относимите разпоредби на действащото национално и европейско законодателство, и вътрешните актове на дружеството.

Чл. 3. В своята дейност одитният комитет на Дружеството се ръководи от принципите на доброто корпоративно управление в процеса на финансово отчитане, осъществяване на независим финансов одит, осъществяване на вътрешен контрол и вътрешен одит.

СЪСТАВ И МАНДАТ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ

Чл. 4. Одитният комитет на Дружеството се състои от 3 (трима) членове, единият от които е Председател на Одитния комитет.

Чл. 5. (1) Членовете на Одитния комитет се избират от Общото събрание на акционерите по предложение на Председателя на Съвета на Директорите на Дружеството.

(2) Членовете на Одитния комитет на Дружеството се избират за срок до 3 (три) години. След изтичане на мандата членовете на Одитния комитет на Дружеството продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове от Общото събрание на акционерите.

Чл. 6. (1) За членове на Одитния комитет на Дружеството се избират лица, които притежават образователно-квалификационна степен „магистър”, познания в областта, в която работи предприятието, като поне един от членовете трябва да има не по-малко от 5 (пет) години професионален стаж в областта на счетоводството или одита.

(2) За членове на Одитния комитет на Дружеството могат да се избират и членове на управителния орган, които не са изпълнителни членове на органите на управление.

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

1. член на Съвета на Директорите, Изпълнителен директор или служител на предприятието;
2. лице, което е в трайни търговски отношения с предприятието;
3. член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2;

4. свързано лице с друг член на управителения орган на предприятието от Дружеството.

(4) Липсата на обстоятелствата по ал. 3 се установява с писмена декларация, подадена преди датата на избора до Общото събрание от всяко номинирано лице за член на Одитния комитет. Когато едно или повече от тези обстоятелства възникнат след избора, съответният член на Одитния комитет незабавно уведомява писмено Съвета на Директорите на Дружеството и прекратява изпълняването на функциите си, като на негово място на следващото Общо събрание се избира нов член.

(5) Председателят на Одитния комитет на Дружеството се избира от неговите членове. Председателят също трябва да отговаря на изискванията по ал. 3.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ

Чл. 7. Одитният комитет на Дружеството:

1. Информира Съвета на Директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;

2. Наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;

3. Наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

4. Наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

5. Проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

6. Изисква копие от сключената задължителна застраховка «Професионална отговорност» на регистрирания одитор/одиторско предприятие;

7. Получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от ЗНФО;

8. Следи за спазване на законовите и регулаторни изисквания при избора и назначаването на регистриран одитор, като извършва необходимите проверки за независимост, квалификация и репутация на същия, както и за качеството на одиторските услуги и дава препоръка до общото събрание на акционерите на дружеството за избор на регистриран одитор;

9. Отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор/одиторско предприятие въз основа най-малко на следните примерни критерии за избор на одитор: одиторски подход; области, върху които ще се концентрира одита; опит в съответния бизнес отрасъл; използване на IT технологии; система за вътрешен контрол на качеството; комуникационна стратегия; оценки за контрол на качеството от КПНРО или ИДЕС за дружеството и за всеки отделен одитор, партньор по одитния ангажимент; застрахователно покритие на одитора; цена на принципа на икономически най-изгодна оферта;

10. Следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от Закона за независимия финансов одит и уведомява КПНРО, както и Съвета на директорите за всяко конкретно решение по чл.66, ал. 3 в 7-дневен срок

от датата на решението;

11. Следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор;

12. Уведомява Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори, както и Съвета на директорите на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

13. Отчита дейността си пред Общото събрание на Дружеството;

14. Изготвя и предоставя на Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си;

15. Обсъжда и решава всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно настоящия Статут и действащото законодателство;

16. Изпълнява всички останали задължения, които са му вменени от настоящия Статут и действащото законодателство;

Чл. 8. (1) Във връзка с осъществяване на функциите и отговорностите си, одитният комитет на Дружеството има право:

1. Получава съдействие от Съвета на Директорите на Дружеството, както и от служителите на Дружеството, при изпълнение на дейността си;

2. да изисква и получава достъп до всяка информация и документи, които са необходими за изпълнение на неговите функции и задължения;

3. да получава сигнали от служители и акционери на дружеството относно допуснати грешки, нецелесъобразни или незаконосъобразни действия или бездействия, свързани с процеса на финансово отчитане на дружеството;

4. да разследва всички сигнали за нередности, свързани с осъществяване на неговите функции и отговорности като получава съдействие от органите на управление на дружеството;

5. да провежда срещи със служители на дружеството, регистрирания одитор, членове на Съвета на директорите или външни консултанти по въпроси, свързани с осъществяване на неговите функции и отговорности;

6. да изисква от Съвета на директорите на дружеството заплащане на разходите, свързани с осъществяване на дейността му.

7. Присъства на заседания на Съвета на Директорите на Дружеството или на работни срещи по въпроси от компетенциите на Одитния комитет, при необходимост;

Чл. 9. Членовете на Одитния комитет имат следните права:

1. Да участват в заседанията на Одитния комитет лично или като упълномощят писмено друг негов член;

2. Да поискат свикване на заседание на Одитния комитет;

3. Да предлагат за разглеждане точки от дневния ред и да правят предложения за решения;

4. Да гласуват „за” или „против” предложените решения;

Чл. 10. Членовете на Одитния комитет имат следните задължения:

1. да наблюдават процесите на финансово отчитане, ефективността на системите за вътрешен контрол и на системите за управление на рисковете;

2. да наблюдават независимия финансов одит в предприятието;

3. да присъстват на заседанията на Одитния комитет;

4. да уведомяват незабавно останалите членове за всички обстоятелства, които са от съществено значение за предприятието и биха допринесли за предотвратяване на грешки, злоупотреби или измами и които са им станали известни при осъществяване на техните задължения;

ЗАСЕДАНИЯ, КВОРУМ И МНОЗИНСТВО ПРИ ВЗЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 11. (1) Одитният комитет провежда редовни заседания най-малко веднъж на тримесечие.

(2) Одитният комитет се свиква на заседание от Председателя по негова инициатива или по искане на който и да е член на комитета. Председателят на одитния комитет няма право да откаже свикването на заседание.

(3) За заседанията на одитния комитет всички членове следва да бъдат уведомени /поканени/ с писмено или електронно съобщение, съдържащо дневния ред и писмените материали за обсъждане по точките от дневния ред.

(4) За участие в заседание на одитния комитет на дружеството без право на глас, може да се канят членове на Съвета на директорите, регистрирания одитор, служители на дружеството, консултанти или други външни специалисти, имащи отношение към обсъжданите въпроси.

Чл. 12. (1) Одитният комитет може да приема решения, ако присъстват повече от половината от членовете му, лично или представяни от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представя повече от един отсъстващ.

(2) Решенията на одитния комитет се приемат с обикновено мнозинство от присъстващите членове. Одитният комитет може да приема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението и са подписали протокола.

Чл. 13. (1) За заседанията на одитния комитет се водят протоколи, в които се отразяват дневния ред, приетите решения и начинът на гласуване на членовете. Протоколите се подписват от всички присъствали на заседанието членове на комитета.

(2) Протоколите от заседанията на одитния комитет, както и всички доклади и други документи, изготвяни от комитета се съхраняват минимум 5 години, считано от края на годината, в която са изготвени.

Чл. 14. (1) Одитният комитет на Дружеството ежегодно отчита дейността си пред общото събрание на акционерите на дружеството като представя Доклад за дейността си през съответната финансова година.

(2) Годишният доклад за дейността на Одитния комитет се изготвя от Председателя и се подписва от всички членове.

(3) Докладът на одитния комитет на дружеството се представя до Съвета на директорите и е част от писмените материали за общото събрание на акционерите, на което следва да бъде разгледан.

(4) Членовете на одитния комитет могат да присъстват на заседанието на общото събрание на акционерите, на което следва да бъде разгледан годишният доклад на комитета за съответната финансова година, без право на глас, освен ако са акционери на дружеството.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящият Статут е изготвен в съответствие със Закона за независимия финансов одит.

§ 2. Настоящият Статут е одобрен от Общото събрание на акционерите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, проведено на 17.06.2021г.

PERSONAL INFORMATION

Peter Petrov



WORK EXPERIENCE

October 2019 - at Present

Alpha Software and Technology Ltd
CEO and owner
Software company produced custom software and products.

September 2018 – at Present

235 Holdings PLS
Manager and board of directors
Investing in properties, finance, software
BSE code: 235H / 94G

May 2017 – September 2019

Evro Soft Bulgaria JSC
CEO and co-owner

Software company produced custom software and products.

June 2016 – May 2018

Spartum Tech Limited
CEO

Software company produced custom software and products.

August 2015 – April 2017

Illex Tech Ltd
CEO and owner

Software company produced custom software and products.

May 2013 – January 2015

Dynamics Group, UK
Team Leader and COO

September .2012– May 2013

Innovasys
.Net Developer

EDUCATION

2004 – 2009 **Law**
New Bulgarian University

2011 **Computer Science**
Telerik Academy

PERSONAL SKILLS

Mother tongue(s) Bulgarian

Other language(s)

	UNDERSTANDING		SPEAKING		WRITING
	Listening	Reading	Spoken interaction	Spoken production	
English	C1	C1	C1	C1	C1

ADDITIONAL SKILLS

✓Well organized and effective, doesn't need any supervision, able to perform several tasks at the same time.
✓Organizing and handling events for over 300 people.
✓Excellent communicator and team player. Proactive attitude and the ability to perform in
a multicultural environment, extremely developed creative thinking. Expert skills on
listening and negotiation.
✓Ability to pick up new technologies. Positive attitude and willingness to improve. Proven
attention to detail and high standards for quality.
✓Driving license, category B.

ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ

ПЕРСОНАЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Пребиваване: София, България

Дата на раждане: [redacted]
Гражданство:
Семеен статус:

ТРУДОВ СТАЖ

02. 2019 – до момента
БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ВЗЕАМНИЯ АДСИЦ, СОФИЯ
Дружество със специална инвестиционна цел
Член на СД

01. 2018 – до момента
УД ЗЛАТЕН ЛЕВ КАПИТАЛ ЕАД, СОФИЯ
Управление на договорни фондове
Портфолио мениджър/Инвестиционен консултант

01. 2018 – до момента
АВАЛ ИН АД, СОФИЯ
Инвестиционно посредничество
Ръководител направление „Нормативно съответствие“

03. 2016 – 12.2018
АВАЛ ИН АД, СОФИЯ
Инвестиционно посредничество
Инвестиционен консултант

04. 2009 – 01.2015
АВАЛ ИН АД, СОФИЯ
Инвестиционно посредничество
Брокер на ценни книжа

10. 2008 – 04. 2009
СИНЕРГОН АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД, СОФИЯ
Управление на договорни фондове
Портфолио мениджър/Инвестиционен консултант

10. 2007 – 10. 2008
АВАЛ ИН АД, СОФИЯ
Инвестиционно посредничество
Брокер на ценни книжа

02. 2007 – 10. 2007
УД КД ИНВЕСТМЪНТС АД, СОФИЯ
Управление на договорни фондове
Експерт Бек Офис

ОБРАЗОВАНИЕ

2017 – 2018	**УНИВЕРСИТЕТЪТ ЗА НАЦИОНАЛНО И СВЕТОВНО СТОПАНСТВО** Магистър по международни финанси (семестриално завършил)
2003 – 2007	**ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО ЗАСТРАХОВАНЕ И ФИНАНСИ, СОФИЯ** Бакалавър по финанси

КВАЛИФИКАЦИЯ

03.2007	**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР** Лиценз за извършване на дейност като брокер на ценни книжа
12.2007	**КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР** Лиценз за извършване на дейност като инвестиционен консултант

Венцислав А. Давидофф
[redacted]

Професионалния опит:

Инкюбит Кепитъл ВКМК, АД (Португалия) **04/2021 –до момента**
Член на Съвета на директорите.

Дивелъпърс 235, АД (Португалия) **04/2021 –до момента**
Управител.

Софиан Адвайзърс, ЕООД **07/2019 –до момента**
Старши юрисконсулт.

Ейвиол, ЕООД **09/2014 –до момента**
Създател и Управител.

Адвокатска кантора "Венцислав А. Давидофф, Ескуайър" извършващ стопанска дейност и като професионално сдружение „Лекс Атлантик" (САЩ) 10/2008 –до момента
Президент. Адвокат.

Образование:

Калифорнийски университет Лос Анджелис, Юридически факултет, гр. Лос Анджелис, САЩ, *Доктор на юридическите науки, специалност бизнес право и стратегия*;

Калифорнийски университет Лос Анджелис, Хуманитарен факултет, гр. Лос Анджелис, САЩ *Бакалавър, специалност „Международни отношения" с отличие*;

Юридически факултет, Софийски университет "Св. Кл. Охридски", гр. София
студент, приравнителен изпит в рамките на магистърската програма „Право".

Членува в:

Флоридианската правна асоциация, членски [redacted] **СА** [redacted]
Специализираната секцията на процесуалните представители;
Американската правна асоциация.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ
Рег. № 31896

ВАЖИ ЗА СРОК
ОТ ШЕСТ
МЕСЕЦА!
Дата на издаване: **10.05.2021 г.**

СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В БЮРОТО ЗА СЪДИМОСТ ПРИ **РАЙОНЕН СЪД ГАБРОВО,**
СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

ПЕТЪР СТЕФАНОВ ПЕТРОВ

ЕГН/ЛНЧ:
РОДЕН(А): **Габрово общ. Габрово обл. Габрово**
ГРАЖДАНСТВО: **България**
НАСТОЯЩ АДРЕС: **гр. София общ. Столична обл. София**

МАЙКА:
БАЩА:

НЕ Е ОСЪЖДАНО

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: ЧЛЕН НА БД

Служител Бюро Съдимост: .....
/Виктория Кръстанова/

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД
БЮРО СЪДИМОСТ
ТАКСУВАНО

МИНИСТЕРСТВО
НА ПРАВОСЪДИЕТО
ЦЕНТРАЛНО БЮРО
ЗА СЪДИМОСТ
Рег. № 2349

ВАЖИ ЗА СРОК
ОТ ШЕСТ
МЕСЕЦА!
Дата на издаване: **26.04.2021 г.**

СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ЦЕНТРАЛНО БЮРО ЗА СЪДИМОСТ

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В ЦЕНТРАЛНОТО БЮРО ЗА СЪДИМОСТ ПРИ **МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО,** СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ

ЕГН/ЛНЧ: [redacted]
РОДЕН(А): [redacted]
ГРАЖДАНСТВО: [redacted]
НАСТОЯЩ АДРЕС: [redacted]

МАЙКА: [redacted]
БАЩА: [redacted]

НЕ Е ОСЪЖДАНО

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Главен специалист: .....
/Елина Стойчева/

Регистрационен номер: 21051000665
Registration number: 21051000665

Валидно до: **10 ноември 2021**
Date of expiry: **10 November 2021**

ЕЛЕКТРОННО СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ
ELECTRONIC CONVICTION STATUS CERTIFICATE

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
MINISTRY OF JUSTICE OF THE REPUBLIC OF BULGARIA

Удостоверява, че лицето:
Certifies that the person:

ВЕНЦИСЛАВ АНЖЕЛ ДАВИДОФФ
(име, презиме и фамилия)

VENTZISLAV ANJEL DAVIDOFF
(name, father's name, surname)

ЕГН: [redacted]
Perso [redacted]

Роден(а): [redacted]
Date of bi [redacted]

НЕ Е ОСЪЖДАНО
И НЕ Е ОСВОБОЖДАВАНО ОТ НАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ ПО ЧЛ. 78а НК

HAS NOT BEEN CONVICTED
AND HAS NOT BEEN RELEASED FROM CRIMINAL RESPONSIBILITY
UNDER ART. 78a OF THE CRIMINAL CODE

Дата на издаване: **10 май 2021**
Date of issue: **10 May 2021**

Адрес за проверка: **http:// cs.mjs.bg**
Verify at: **http:// cs.mjs.bg /en**

Код за достъп: **BD2K5BQHXB**
Access code: **BD2K5BQHXB**

Забележка: Електронното свидетелство за съдимост само в електронния си вид, достъпно на обявената от Министерството на правосъдието интернет страница, има същата сила, като свидетелството за съдимост, издадено на хартиен носител.

Електронното свидетелство за съдимост е достъпно от заинтересованото лице на страницата на Министерство на правосъдието, чрез предоставения код за достъп.

Note: The Electronic Conviction Status Certificate in electronic format only is accessible through the web page of the Ministry of Justice and has the same legal value as the Conviction Status Certificate issued on paper.

Persons concerned can access the Electronic Conviction Status Certificate through the web page of the Ministry of Justice via access code.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 116а[1], ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, **Петър Стефанов Петров**, ЕГН: [redacted] притежаващ лична карта №[redacted], издадена на [redacted] от МВР-[redacted]

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

съм независимо лице по отношение на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646 („Дружеството"), по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, доколкото не съм:

1. служител в Дружеството;

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

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

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

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

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

Дата: 05.05.2021 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:

Петър Стефанов Петров

Петър Стефанов Петров

На **10.05.2021г.**, **Нели Лукова**, нотариус в район **РС София**, рег. № **536** на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: **ПЕТЪР СТЕФАНОВ ПЕТРОВ, ЕГН** [redacted]
с местожителство гр. (с.) **София**
Рег. № **5886**, Събрана такса: 6,00 лв.

НОТАРИУС:

НОТАРИУС № 536 Нели Дукова Район на действие: РС София РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС по заместване СТИЛИЯНА НЕНОВА

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 116а[1], ал. 4 вр. с чл. 116а[1], ал. 2

от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, **ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ**, ЕГН: [redacted]

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

съм независимо лице по отношение на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646 („Дружеството"), по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, доколкото не съм:

1. служител в Дружеството;

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

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

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

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

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

Дата: 27.04.2021 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:

ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 116а[1], ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, **ВЕНЦИСЛАВ АНЖЕЛ ДАВИДОФФ**, ЕГН: [redacted] притежаващ лична карта [redacted] издадена на [redacted]. от МВР-[redacted]

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

съм независимо лице по отношение на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646 („Дружеството"), по смисъла на чл. 116а[1], ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, доколкото не съм:

1. служител в Дружеството;

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

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

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

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

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

Дата: 28.04.2021 г.
Гр. София

ДЕКЛАРАТОР:

ВЕНЦИСЛАВ АНЖЕЛ ДАВИДОФФ

СЪГЛАСИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 234, ал. 2 и 3 от Търговския закон

Долуподписаният, **Петър Стефанов Петров**, ЕГН: [redacted], притежаващ лична карта №[redacted], издадена на [redacted] г от МВР-[redacted],

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. съм съгласен да участвам в управлението на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646, като упражнявам правата и изпълнявам задълженията произтичащи за мен от закона, устава и решенията на органите на управление на дружеството;

2. не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при което са останали неудовлетворени кредитори;

3. не съм бил управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.

4. отговарям на другите изисквания, предвидени в устава на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

ДЕКЛАРАТОР:

Петър Стефанов Петров

Петър Стефанов Петров

На **10.05.2021г.**, **Нели Лукова**, нотариус в район **РС София**, рег. № **536** на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: **ПЕТЪР СТЕФАНОВ ПЕТРОВ, ЕГН** [redacted]
с местожителство гр. (с.) **София**
Рег. № **5887**, Събрана такса: 6.00 лв.

НОТАРИУС

НОТАРИУС Нели Лукова район на действие: РС София РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС по заместване СТИЛИЯНА НЕНОВА

СЪГЛАСИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 234, ал. 2 и 3 от Търговския закон

Долуподписаният, **ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ**, ЕГН: [redacted],

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. съм съгласен да участвам в управлението на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646, като упражнявам правата и изпълнявам задълженията произтичащи за мен от закона, устава и решенията на органите на управление на дружеството;

2. не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при което са останали неудовлетворени кредитори;

3. не съм бил управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.

4. отговарям на другите изисквания, предвидени в устава на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

ДЕКЛАРАТОР:

ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ

На 26.04.2021 г., ИВАНКА СТОЯНОВА ПЕНОВА, нотариус в район РС СОФИЯ с рег. № 620 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ, ЕГН: [redacted], АДРЕС: СОФИЯ - Декларатор
Рег. № 2358 Събрана такса:

Нотариус:

Иванка ПЕНОВА
Район на действие РС.СОФИЯ
№ 620
Република България

СЪГЛАСИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 234, ал. 2 и 3 от Търговския закон

Долуподписаният, **ВЕНЦИСЛАВ АНЖЕЛ ДАВИДОФФ**, ЕГН: [redacted], притежаващ лична карта № [redacted], издадена на [redacted] г. от МВР-[redacted],

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. съм съгласен да участвам в управлението на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646, като упражнявам правата и изпълнявам задълженията произтичащи за мен от закона, устава и решенията на органите на управление на дружеството;

2. не съм бил член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при което са останали неудовлетворени кредитори;

3. не съм бил управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.

4. отговарям на другите изисквания, предвидени в устава на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

ДЕКЛАРАТОР: _____ Венцислав Анжел Давидофф

На 26.4.2021 г. **Елка Илиева**
Нотариус в район София
Рег. № 207 на Нотариалната Камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
Венцислав Анжел Давидофф ЕГН [redacted]
с местожителство в гр. (с.) София
Рег.№ 815 Такса: лв
Нотариус:
Помощник-нотариус
по заместване
Надка Спасова

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 237, ал. 3 от Търговския закон

Долуподписаният, **Петър Стефанов Петров**, ЕГН: [redacted] притежаващ лична карта №[redacted] издадена на [redacted] от МВР-[redacted]

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. Не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник;

2. Притежавам пряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните юридически лица:

„АЛФА СОФТУЕР ЕНД ТЕХНОЛОДЖИ" ЕООД, ЕИК: 205800464, едноличен собственик на капитала

3. Участвам в управлението на други дружества, както следва:

3.1. „235 ХОЛДИНГС" АД, ЕИК: 204744984 - Изпълнителен директор;

3.2. „МСИММИ КЪНСАЛТЪНСИ (БЪЛГАРИЯ)" ЕООД, ЕИК: 204666425 – управител

3.3. „ШД Имм Сървис Сълюшън" ЕООД, ЕИК: 204780635 – управител

3.4. „Зета Гама" ЕООД, ЕИК 204881584 – управител

3.5. „Клаути" ЕООД, ЕИК 205196455 - управител

3.6. „235 ДИВЕЛЪПМЪНТС" ЕООД, ЕИК 205092613 - управител

3.7. „ГРАНД ДОУМ ПРОДЖЕКТС" ЕООД, ЕИК 205795679 - управител

3.8. „ФЪРСТ ПРЕЙС ПРОДЖЕКТ" ЕООД, ЕИК 205795490 - управител

3.9. „Е-КОНСИЪРДЖ" ЕООД, ЕИК 205092691 - управител

3.10. „ЕКСКЛУЗИВ ФАСИЛИТИС МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, ЕИК 205092734 - управител

3.11. „СОФТ СТАРТ ИНКУБЕЙТЪРС" ЕООД, ЕИК 205092531 - управител

3.12. „АЛФА СОФТУЕР ЕНД ТЕХНОЛОДЖИ" ЕООД, ЕИК: 205800464 - управител

3.13. „ЛАМИТА" ООД, ЕИК 204469171 – управител

3.14. „Софиан Адвайзърс" ЕООД, ЕИК 204630183 - управител

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

Дата: 05.05.2021 г.

ДЕКЛАРАТОР:

Петър Стефанов Петров

Петър Стефанов Петров

На **10.05.2021г.**, **Нели Лукова**, нотариус в район **РС София**, рег. № **536** на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: **ПЕТЪР СТЕФАНОВ ПЕТРОВ, ЕГН** [redacted]

с местожителство гр. (с.) **София**

Рег. № **5888**, Събрана такса: 6,00 лв.

НОТАРИУС:



ПОМОЩНИК-НОТАРИУС
по заместване
СТИЛИЯНА НЕНОВА

ДЕКЛАРАЦИЯ
По чл. 237, ал.3 от Търговския закон

Долуподписаният, **ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ**, ЕГН: [redacted]

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

1. Не участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Не притежавам повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

3. Участвам в управлението на „Български фонд за вземания" АДСИЦ, ЕИК 204909069, като независим член на СД;

16.09.2021 г.

ДЕКЛАРАТОР:

ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 237, ал. 4 от Търговския закон

Долуподписаният, **Петър Стефанов Петров**, ЕГН: [redacted], притежаващ лична карта №[redacted], издадена на [redacted] от МВР-[redacted],

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

няма да извършвам от свое или от чуждо име търговски сделки, да участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, да съм прокурист, управител или член на съвети на други дружества или кооперации, чрез които се осъществява дейност, конкурентна на дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646, без да е налице изрично съгласие на дружеството.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

ДЕКЛАРАТОР:

Петър Стефанов Петров

Петър Стефанов Петров

На **10.05.2021г.**, **Нели Лукова**, нотариус в район **РС София**, рег. № **536** на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: **ПЕТЪР СТЕФАНОВ ПЕТРОВ, ЕГН** [redacted]

с местожителство гр. (с.) **София**

Рег. № **5885**, Събрана такса: 6,00 лв.

НОТАРИУС:

НОТАРИУС № 536 Нели Лукова Район на действие: Р.С. София РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС по заместване СТИЛИЯНА НЕНОВА

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 237, ал. 4 от Търговския закон

Долуподписаният, **ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ**, ЕГН: [redacted],

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

няма да извършвам от свое или от чуждо име търговски сделки, да участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, да съм прокурист, управител или член на съвети на други дружества или кооперации, чрез които се осъществява дейност, конкурентна на дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646, без да е налице изрично съгласие на дружеството.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

ДЕКЛАРАТОР:

ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ

На 26.04.2021 г., ИВАНКА СТОЯНОВА ПЕНОВА, нотариус в район РС СОФИЯ с рег. № 620 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
ТОДОР ДИМИТРОВ ТОДОРОВ, ЕГН: [redacted], АДРЕС: СОФИЯ - Декларатор
Рег. № 2357 Събрана такса: [redacted]

Нотариус: Район на действие РС София

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 237, ал. 4 от Търговския закон

Долуподписаният, **ВЕНЦИСЛАВ АНЖЕЛ ДАВИДОФФ**, ЕГН: [redacted] притежаващ лична карта № [redacted], издадена на [redacted] г. от МВР-[redacted]

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

няма да извършвам от свое или от чуждо име търговски сделки, да участвам в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, да съм прокурист, управител или член на съвети на други дружества или кооперации, чрез които се осъществява дейност, конкурентна на дейността на „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС" АД, ЕИК: 206088646, без да е налице изрично съгласие на дружеството.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за подаване на декларация с невярно съдържание.

ДЕКЛАРАТОР: Венцислав Анжел Давидофф

На 26.4.2021 г. **Елка Илиева**
Нотариус в район София
Рег. № 207 на Нотариалната Камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
Венцислав Анжел Давидофф ЕГН [redacted]
с местожителство в гр. ~~с.~~ София
Рег.№ 816 Такса: лв

Нотариус:

Помощник - нотариус
по заместване
Надка Спасова

ПРОЕКТ !

УСТАВ

„СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС” АД

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТУТ

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

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

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

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

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

ФИРМА И ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА

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

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

СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 3. /изм. с Решение на ОС от 17.06.2021/ Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, район „Възраждане”, бул. „Тодор Александров“ № 73, ет. 1.

ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. Предметът на дейност на Дружеството е: покупка на недвижими имоти за строителство, преустройство, препродажба, отдаване под наем и лизинг; управление и поддръжка на недвижими имоти и свързаната с тях инфраструктура; архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително-монтажни работи, придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в областта на недвижими имотите и предоставянето на всякакви услуги, свързани с недвижимите имоти; придобиване на участия в дружества, развиващи дейност в други бизнес сфери; управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; сделки с индустриална и интелектуална собственост, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. Ако за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и др., същата ще се осъществява след получаването му.

СРОК

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

УЧАСТИЕ ВЪВ ФОРМИ НА СДРУЖАВАНЕ

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

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

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

ГЛАВА ВТОРА
КАПИТАЛ, АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ И ВАРАНТИ
КАПИТАЛ

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

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

ВИДОВЕ АКЦИИ.

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

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

НЕДЕЛИМОСТ

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

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

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

ИЗДАВАНЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

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

КНИГА НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

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

ОБЛИГАЦИИ И ВАРАНТИ

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

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

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

ГЛАВА ТРЕТА
ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ
ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

събрание.

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

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

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

1. издаване на нова емисия акции от съществуваш или друг клас;

2. превръщане в акции на облигации, които са били издадени като конвертируеми;

3. със средства на Дружеството - чрез превръщане на част от печалбата в капитал, по решение на Общото събрание, взето в предвидения в закона срок и квалифицирано мнозинство.

4. други допустими от закона начини.

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

1. увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции;

2. превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми;

3. непарични вноски;

4. под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена, освен в случаите изрично предвидени в действащото законодателство.

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

ПРАВО НА УЧАСТИЕ В УВЕЛИЧЕНИЕТО. ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

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

НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

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

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

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

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

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

1. целта на намаляването на капитала на Дружеството;

2. размерът на намаляването;

3. начинът, по който ще се извърши намаляването.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРЕВРЪЩАНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ В АКЦИИ

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

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

ГЛАВА ШЕСТА
УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО
ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 23. Органи на управление на Дружеството са:

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

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

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

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

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

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

ПОКАНА ЗА СВИКВАНЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

1. предаване в реално време на общото събрание;

2. двупосочни съобщения в реално време, позволяващи на акционерите да участват в обсъждането и вземането на решения в общото събрание от разстояние;

3. механизъм за гласуване преди или по време на общото събрание, без да е необходимо упълномощаване на лице, което да участва лично на общото събрание.

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ КЪМ ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ

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

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

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

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

УДОСТОВЕРЯВАНЕ НА ПРИСЪСТВИЕТО НА СЪБРАНИЕТО

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

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

УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИЕТО НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК

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

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

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

КВОРУМ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

ГЛАСУВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ. МНОЗИНСТВО

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

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

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

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

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

ФОРМА НА ГЛАСУВАНЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 33. Общото събрание на акционерите:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;

2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;

3. преобразува и прекратява Дружеството;

4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и на одитния комитет;

5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители (регистрирани одитори);

6. одобрява годишния финансов отчет на Дружеството след заверка на назначения дипломиран експерт-счетоводител (регистриран одитор), приема решения за разпределение на печалбата, попълване на Фонд „Резервен“ и изплащане на дивидент.

7. решава издаването на облигации;

8. назначава един или повече ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност, и определя тяхното възнаграждение, както и срока за приключване на ликвидацията;

9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;

10. овластява лицата, които управляват и представляват Дружеството за извършване на определени сделки в случаите, предвидени в приложимото законодателство.

11. приема решения за предявяване на искове срещу членовете на Съвета на директорите и назначава представител за водене на процесите;

12. приема политика за възнагражденията и измененията в нея, определя възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който
са дължими;

13. взема решения в случаите на чл.114, ал.1 от ЗППЦК;

14. решава други въпроси, свързани с дейността на Дружеството, включени в компетентността на Общото събрание съгласно действащите нормативни актове и този устав.

ОРГАНИ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

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

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

ПРОТОКОЛ ОТ ЗАСЕДАНИЯТА НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

1. мястото и времето на провеждане па заседанието;

2. имената на председателя и секретаря, както и на преброителите па гласовете;

3. присъствието на членове на Съвета на директорите, както и на лица, които не са акционери;

4. направените предложения по същество;

5. проведените гласувания и резултатите от тях;

6. направените възражения;

7. друга информация, предвидена в нормативен акт.

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

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

(4) Към протокола се прилагат:

1. списък на присъстващите/представляваните акционери;

2. документи, свързани със свикването на заседанието на Общото събрание на акционерите;

3. списък на лицата, упражнили правото си на глас в Общото събрание чрез електронни средства и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание;

4. списък на лицата, упражнили правото си на глас в Общото събрание чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

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

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

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. СЪСТАВ И МАНДАТ

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

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

(3) Членовете на Съвета на директорите могат ла бъдат преизбирани без ограничения.

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

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

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

на акционерите.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

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

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

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

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

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

1. служител в Дружеството;

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

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

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

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

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

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НАДИРЕКТОРИТЕ

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

(2) Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

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

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

- предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

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

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

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

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

СВИКВАНЕ

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

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

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

КОМПЕТЕНТНОСТ

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

(2) Съветът на директорите има следните компетенции:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРОЦЕДУРА И МНОЗИНСТВО ЗА ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

ОТГОВОРНОСТ

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

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

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

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

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

(5) Гаранцията се освобождава:

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

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

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

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

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

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

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

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

ПРАВОМОЩИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР

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

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

(3) Изпълнителният директор:

1. Организира изпълнението на решенията на Съвета на директорите;

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

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

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

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

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

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

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

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

(3) Директорът за връзки с инвеститорите:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРОВЕРИТЕЛИ. РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ

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

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

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

ОДИТЕН КОМИТЕТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГЛАВА СЕДМА
ФИНАНСИРАНЕ.РАЗПРЕАЕЛЕНИЕНА ПЕЧАЛБАТА. ГОДИШНО ОТЧИТАНЕ И ПРИКЛЮЧВАНЕ ОБЩИ РЕЗЕРВИ

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

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

ИЗТОЧНИЦИ НА ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

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

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

ИЗПОЛЗВАНЕ НА ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

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

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

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

ФИНАНСОВА ГОДИНА

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

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

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

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

ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

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

пропорционално на броя на акциите.

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

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

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

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

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

ГЛАВА ОСМА
КЛОНОВЕ

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

(2) Клоновете на дружеството не са юридически лица.

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

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

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

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

ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ
ПРЕКРАТЯВАНЕ. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ

Чл. 58. Дружеството се прекратява:

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

ЛИКВИДАЦИЯ.

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

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

ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НА „СКУЕЪР КЮБ ПРОПЪРТИС“ АД

гр. София
2021г.

I. Общи положения

Чл.1. Настоящата политика за формиране на възнагражденията в „Скуеър Кюб Пропъртис" АД е разработена в съответствие с Наредба № 48 от 20.03.2013г. на КФН за изискванията към възнагражденията с цел определяне на принципите и изискванията за формиране и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството.

Чл.2. Политиката се прилага по отношение на възнагражденията и други финансови и материални стимули, както и облаги, свързани с пенсиониране и обезщетения при прекратяване на договорите за управление.

Чл.3. Съветът на директорите разработва, периодично подлага на преглед основните принципи на политиката за възнагражденията и е отговорен за нейното прилагане.

Чл.4. Неразделна част от настоящата политика са Приложенията, в които при изменения и/или допълнения в нея се включват описание и разяснение на съществените промени и начинът, по който са отчетени резултатите от гласуванията на Общото събрание, становищата на акционерите и протоколите от Общите събрания, на които е била разглеждана и гласувана политиката за възнагражденията.

II. Основни принципи

Чл.5. При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис" АД се прилагат следните основни принципи:

1. Стимулиране на дългосрочната устойчивост на дружеството и гарантиране, че възнагражденията на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността.
2. Съответствие с бизнес стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на дружеството.
3. Недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравностойно третиране на лицата при определяне на възнагражденията.
4. Яснота, прозрачност и разбираемост при описване компонентите на постоянното и променливото възнаграждение, включително всички бонуси и всички други ползи под всякаква форма, които могат да бъдат предоставяни на членовете на Съвета на директорите.
5. Осигуряване на независимо и добросъвестно упражняване на функциите на Комитета по възнагражденията, включително когато тези функции се осъществяват от Съвета на директорите на дружеството като орган, който разработва политиката за възнагражденията.

III. Принципи при определяне на Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

Чл.6. При определяне на възнагражденията на Съвета на директорите се прилагат следните принципи:

1. Размерът на възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите се определят задължително от Общото събрание на акционерите.
2. Членовете на Съвета на директорите са длъжни в 7 (седем) дневен срок от избирането им да внесат гаранция за управлението си. Гаранцията се внася в левове. Размерът на гаранцията се определя от Общото събрание на акционерите и не може да бъде по-малък от 3-месечното им брутно възнаграждение. В случай на не внасяне на гаранцията в определения срок съответното лице не получава възнаграждение до внасяне на пълния размер на гаранцията. Гаранцията се освобождава:

- в полза на лицето внесло гаранцията – след датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му длъжност;

- в полза на дружеството – в случай, че Общото събрание на акционерите е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.

3. При разработването на политиката и определяне размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, се отчитат възнагражденията и условията на труд на служителите в дружеството.

Чл.7. Прилагането на принципите на чл.6 осигуряват прозрачност на получаваните възнаграждения.

Чл.8. Настоящата политика, следва да се има предвид при определянето на възнагражденията по договорите за управление на членовете на Съвета на директорите, като възнаграждения се изплащат само в съответствие с приетата от Общото събрание политика за възнагражденията.

Чл.9. Принципите при определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите залегнали в настоящата политика се прилагат и по отношение на назначен прокурист на дружеството.

IV. Структура на възнаграждението

Чл.10. Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД се формират от постоянно възнаграждение и/или променливо възнаграждение.

Чл.11. Постоянното възнаграждение се определя от Общото събрание на акционерите и заляга в сключените договори за управление.

Чл.12. 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.

Чл.13. 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.

Чл.14. Оценката на резултатите от дейността, използвана за изчисляване на променливите възнаграждения и разпределението им, включва корекция за всички видове настоящи и бъдещи рискове

Чл.15. Общият размер на всякакви обезщетения, дължими при предсрочно прекратяване на договор за управление с изпълнителен директор от Съвета на директорите, както и плащанията, свързани със срока на предизвестие или предвидени в клаузата, забраняваща извършване на конкурентна дейност, следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за две години.

Чл.16. В случай че прекратяването на договор за управление на член на Съвета на директорите се дължи на незадоволителни резултати и/или виновното му поведение, обезщетения не се дължат.

Чл.17. Върху начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите се изплащат задължителни социални и здравни осигуровки.

Чл.18. За времето на ползване на неприсъствените платени дни, визирани в договорите им за управление, членовете на Съвета на директорите получават определеното им възнаграждение.

V. Променливо възнаграждение

Чл.19. Променливото възнаграждение се определя по решение на Съвета на директорите при спазване на настоящата Политика за възнагражденията.

Чл.20. Променливото възнаграждение, включително отложената му част се изплаща само, ако това не застрашава стабилността на дружеството и като се вземат предвид както финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, така и приноса на съответното лице от Съвета на директорите.

Чл.21. Договорът на член на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, включително с изпълнителен член от Съвета на директорите, включва разпоредби, които позволяват на дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение, предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са посочени в договорите за управление.

Чл.22. 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.

Чл.23. Ако е налице отрицателен или незадоволителен финансов резултат, променливите възнаграждения се ограничават чрез намаляване на плащанията по разсрочените възнаграждения или възстановяване на изплатени възнаграждения.

Чл.24. С решение на Общото събрание на акционерите, част от променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите може да бъде под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции или възнаграждения, основаващи се на промените в цената на акции на дружеството. Одобрението

на Общото събрание са дава за всяка конкретна схема за предоставяне на възнаграждения под формата на акции на дружеството.

Чл.25. Решение на Общото събрание на акционерите е необходимо за :

1. Предоставяне на членовете на Съвета на директорите на възнаграждения въз основа на акции на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД, включително опции върху акции;
2. Определяне на максималния брой акции, предмет на такива възнаграждения и реда за предоставянето им;
3. Срока, в който опциите могат да бъдат упражнени;
4. Условията за всяка следваща промяна на упражняване на опциите, ако такава промяна е възможна и допустима;
5. Други дългосрочни форми на стимулиране, които са приемливи за членовете на Съвета на директорите и не се прилагат при подобни условия за останалите служители на дружеството;
6. Срока за придобиване на правата и когато е приложимо- условията за запазване на акциите след придобиването им.

Чл.26. Общото събрание на акционерите определя срока, в който на членовете на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД може да се предоставя възнаграждение въз основа на акции.

Чл.27. Всяка съществена промяна в сроковете и условията на схемата за предоставяне на възнаграждения въз основа на акции е възможна след решение на Общото събрание на акционерите, на което се предоставя информация, относно всички условия на предложената промяна, включително на ефекта от нея.

Чл.28. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД без предварително одобрение от Общото събрание на акционерите не може да предостави на членовете на Съвета на директорите опция за записване на нови акции по цена, по-ниска от пазарната цена на акциите на датата, на която цената се определя, или по средна цена за определен брой дни, предхождащ датата, на която се определя цената на упражняване на опцията, ако предоставянето на такива опции е допустимо по закон или съгласно устава на дружеството.

Чл.29. Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, които не са изпълнителни членове, не може да включва опции върху акции.

Чл.30. 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.

VI. Комитет по възнагражденията

Чл.31. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД не създава Комитет по възнагражденията с оглед своята вътрешна организация. При увеличаване на обхвата и комплексността на своята дейност, дружеството ще създаде такъв комитет при спазване на изискванията на нормативните актове.

VII. Приемане и прилагане на политиката

Чл.32. Политиката за възнагражденията се изготвя от Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД и се приема от Общото събрание на акционерите.

Чл.33. Политиката се преразглежда най-малко веднъж на всеки четири години, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея или това е необходимо за постигане на бизнес целите и дългосрочните интереси и устойчивост на дружеството.

Чл.34. Членовете на Съвета на директорите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ежегодно подлагат на преглед основните принципи на тази Политика и са отговорни за нейното прилагане. При констатирана необходимост от промяна и корекции, Съветът на директорите изготвя доклад до акционерите на дружеството.

Чл.35. Приемането на политиката, предложенията за изменения и/или допълнения в нея или за преразглеждането и се включват като самостоятелна точка в дневния ред на Общото събрание, обявен в поканата по чл.115, ал.2 от ЗППЦК и се приемат от Общото събрание на акционерите

Чл.36. „Скуеър Кюб Пропъртис АД разкрива пред акционерите си начина, по който прилага Политиката за възнагражденията, в Доклад за изпълнение на политиката, изготвен от Съвета на директорите, който доклад е самостоятелен документ към годишния финансов отчет на дружеството.

VIII. Оповестяване на политиката и информация за нея

Чл.37. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД публикува незабавно на интернет страницата си приетата Политиката за възнагражденията, с посочена дата на приемането и влизането и в сила, и резултатите от гласуването на Общото събрание на акционерите.

Чл.38. „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД ежегодно разкрива публично**,** на интернет страницата си, доклада на членовете на Съвета на директорите относно начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД е приета с Протокол от 05.05.2021г. на Съвета на директорите и влиза в сила от датата, на която е взето решение за нейното приемане от Общото събрание на акционерите.

§2. Политиката за възнагражденията се публикува на интернет страницата на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД.